

BÂTISSEUR DE RÉSULTATS



FIRST CAPITAL REALTY INC.
PREMIER TRIMESTRE 2017



Vos Achats au Quotidien  

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 2017, la Société détenait des participations dans 160 propriétés, totalisant environ 25,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute. La valeur de First Capital Realty s'élève à plus de 9,1 G\$, et ses actions ordinaires sont cotées à la Bourse de Toronto.

Points saillants financiers

Aux	31 mars 2017	31 décembre 2016
<i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>		
Total de l'actif ¹	9 408 \$	9 171 \$
Total de la capitalisation boursière ²	4 884 \$	5 033 \$
Valeur de l'entreprise ²	9 055 \$	9 162 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{1, 2}	43,1 %	42,6 %
Dividendes trimestriels par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$

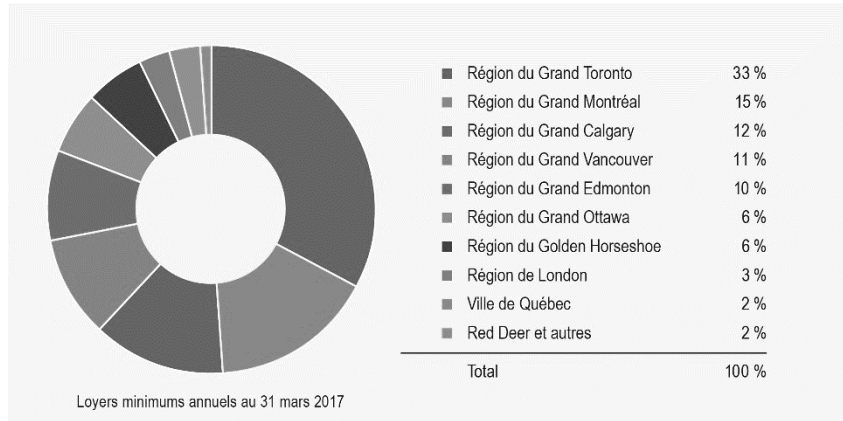
Points saillants de l'exploitation

Trimestres clos les 31 mars	2017	2016
<i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>		
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	204 \$	67 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,82 \$	0,29 \$
Produits locatifs tirés des propriétés ¹	177 \$	170 \$
Bénéfice d'exploitation net ^{1, 2}	108 \$	104 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 2}		
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	69 \$	62 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,28 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie d'exploitation	67 \$	62 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,27 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés^{1, 2}		
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés	50 \$	47 \$

¹⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

²⁾ Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du rapport de gestion de la Société.

Marchés urbains*



Vos Achats au Quotidien®

	NOMBRE DE MAGASINS	% DE LOCATION	LOCATAIRES
Magasins d'alimentation	132	17,6 %	Loblaws, Jobey's, metro, save on foods, Whole Foods, Longo's
Pharmacies	135	9,4 %	Shoppers, Rexall, London Drugs, Pharmaprix, uniprix, Brunet
Magasins de vins et spiritueux	97	3,4 %	LCBO, Beer Store, BC Liquor Store, SAO, Alcohol Depot
Banques et coopératives d'épargne et de crédit	216	8,7 %	TD, CIBC, BMO, Desjardins, National Bank of Canada
Restaurants et cafés	958	13,8 %	Tim Hortons, Subway, Cara, McDonald's, Aroma
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1524	15,7 %	Alberta Health Services, UPS, Allstate, Her Block, Elix
Centres de conditionnement physique	81	3,5 %	GoodLife Fitness, Equinox, LA Fitness, Orangetheory, Anytime Fitness
Garderies et écoles	88	1,2 %	Kumon, BrightPath, Oxford, Nona Centre
Autres détaillants de produits de consommation de base	553	17,9 %	Walmart, Dollarama, GNC, Winners, PetSmart
Autres locataires	578	8,8 %	Cineplex, West Elm, Sleep Country, Sherwin-Williams, Anthropologie

Au 31 mars 2017

Rapport de gestion

Table des matières

1	Introduction	33	Autres profits (pertes) et (charges)
1	Mise en garde concernant les déclarations prospectives	33	Impôt sur le résultat
2	Aperçu des activités et stratégie d'affaires	34	Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés
2	Perspectives et contexte commercial actuel		
5	Mesures financières non définies par les IFRS		
9	Information consolidée sommaire et points saillants	36	Structure du capital et liquidités
11	Aperçu des activités et de l'exploitation	36	Capital investi
11	Placements immobiliers	36	Notations
15	Immeubles de placement – centres commerciaux	37	Échéance de la dette et du capital
15	Acquisitions de 2017	38	Emprunts hypothécaires
15	Cessions de 2017	39	Facilités de crédit
15	Dépenses d'investissement	41	Débetures de premier rang non garanties
17	Évaluation des immeubles de placement	41	Débetures convertibles
17	Propriétés en voie de développement	42	Capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires
22	Main and Main Urban Realty	42	Liquidités
22	Location et occupation	43	Flux de trésorerie
25	Les 40 principaux locataires	43	Obligations contractuelles
26	Échéances des contrats de location	44	Éventualités
27	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	44	Dividendes
28	Résultats d'exploitation	45	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
28	Bénéfice net	46	Opérations entre parties liées
29	Rapprochement des comptes consolidés de résultats, tels que présentés, et de la participation proportionnelle de la Société	46	Événements postérieurs à la date de bilan
30	Bénéfice d'exploitation net	47	Données financières trimestrielles
32	Produits d'intérêts et autres produits	48	Estimations comptables critiques
32	Charges d'intérêts	49	Changements de méthodes comptables futurs
32	Charges du siège social	49	Contrôles et procédures
		50	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 la situation financière et les résultats d'exploitation pour les trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015. Des renseignements additionnels, y compris la plus récente notice annuelle de la Société, 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.fcr.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 9 mai 2017.

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; les difficultés financières des locataires; les manquements et les faillites; l'illiquidité relative à des biens immobiliers; la hausse des coûts d'exploitation et des taxes foncières; 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; l'accessibilité et le coût des capitaux propres et des capitaux d'emprunt afin de financer les activités de la Société, y compris le remboursement de la dette existante ainsi que des activités de développement, d'intensification et

d'acquisition; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; les modifications aux notations; 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; les frais imprévus et les passifs liés aux acquisitions, au développement et à la construction; la concentration géographique et des locataires; le développement résidentiel, la vente et la location; le respect d'engagements financiers; 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 les licences, reconnaissances professionnelles et agréments nécessaires.

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 9 mai 2017 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, axées sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 31 mars 2017, la Société détenait des participations dans 160 propriétés, totalisant environ 25,2 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'efficacité 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 dégagant un modeste accroissement des flux de trésorerie d'exploitation, tout en réduisant son niveau d'endettement et en obtenant une notation 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 aux magasins d'alimentation, centres de conditionnement physique, cafés ou restaurants. 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 Walmart, Marshalls, Nordstrom, Saks Fifth Avenue, Uniglo et 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. De plus, nombre de détaillants, notamment Express, Bebe, BCBG Max Azria, HMV, Mexx, Future Shop, Black's, Nine West, Target et Danier Leather, 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 2017, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de propriétés déjà détenues a connu une croissance de 2,4 % par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette croissance du portefeuille de propriétés déjà détenues est surtout attribuable à l'augmentation des loyers, aux renouvellements de contrats de location à des taux plus élevés et aux projets de réaménagement concrétisés. Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, le taux d'occupation total mensuel moyen du portefeuille était de 94,6 %, par rapport à 94,7 %, tandis que le taux d'occupation total mensuel moyen des propriétés déjà détenues est demeuré le même à 95,9 %.

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, ce qui offre à la Société de multiples occasions de développement et de réaménagement dans son portefeuille de propriétés urbaines, qui comprend des terrains adjacents et des terrains destinés au développement. Au 31 mars 2017, la Société avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 14,1 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour développement futur (3,0 millions de pieds carrés de superficie de commerce de détail et 11,2 millions de pieds carrés de superficie résidentielle), dont environ 0,5 million de pieds carrés pour 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 à la Société 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 de 44 000 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 15,4 M\$. Une superficie de près de 41 000 pieds carrés de nouveaux locaux était occupée au taux moyen de location net de 29,65 \$ le pied carré, soit bien au-dessus des loyers moyens de 19,36 \$ pour l'ensemble du portefeuille. La Société a ainsi réalisé un potentiel de croissance grâce aux activités de développement et de réaménagement.

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.

La Société continue d'évaluer ses propriétés et cédera parfois des propriétés secondaires. Cela lui permet de réinjecter 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 trois propriétés, dont une parcelle de terrain, pour un produit brut total de 12,3 M\$.

Activité de financement

Au cours du trimestre, la Société a contracté de nouveaux emprunts hypothécaires de 103,3 M\$ dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré est de 3,6 % et la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance, de 10,0 ans. Au cours du trimestre, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débetures convertibles de série E à 5,40 % et de série F à 5,25 %, pour un total de 106,1 M\$, et a remboursé ses débetures de premier rang non garanties de série H à 5,85 % totalisant 125,0 M\$.

Perspectives

La direction a ciblé les cinq volets suivants pour atteindre ses objectifs en 2017 et 2018 :

- 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'efficacité 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 de la Société et la nature défensive de ses actifs continueront de lui être favorables dans le contexte actuel et à l'avenir.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Outre les mesures établies selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), la Société utilise des mesures financières non définies par les IFRS pour analyser sa performance financière. De l'avis de la direction, ces mesures financières non définies par les IFRS sont des indicateurs largement utilisés et significatifs de la performance financière dans le secteur immobilier, et donnent des renseignements supplémentaires utiles à la direction et aux investisseurs. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres sociétés ou fonds de placement immobilier (« FPI »). Elles ne doivent pas être considérées au même titre que les autres mesures financières établies selon les IFRS.

Les mesures financières non définies par les IFRS actuellement utilisées par la Société dans l'évaluation de sa performance financière sont décrites ci-après.

Participation proportionnelle

La participation proportionnelle 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 deux 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.

En outre, afin que la présentation de la superficie locative brute de la Société soit conforme à la présentation de l'information financière sur une base proportionnelle, depuis le 1^{er} janvier 2017, sauf indication contraire, toute superficie locative brute est présentée selon la participation proportionnelle de la Société (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle, contre 25,2 millions de pieds carrés à 100 % au 31 mars 2017). Les montants comparatifs et certaines mesures, comme le taux d'occupation et le taux moyen pondéré par pied carré occupé, ont été retraités afin de les rendre conformes à la présentation actuelle. Ces modifications ont eu une incidence négligeable sur les mesures déjà présentées par la Société.

Le cas échéant, certaines parties du présent rapport de gestion ne tiennent pas compte de la quote-part de la Société dans Main and Main Urban Realty (« MMUR ») de manière à renforcer la pertinence de l'information présentée, les activités de MMUR n'étant pas axées actuellement sur l'exploitation d'immeubles productifs de revenu stables. Les principales informations financières relatives à MMUR sont présentées à la rubrique « Main & Main Urban Realty » du présent rapport de gestion.

Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement du bilan selon les IFRS et du bilan sur une base proportionnelle à la rubrique « Placements immobiliers — Rapprochement du bilan consolidé résumé ». Le présent rapport de gestion comporte aussi un rapprochement du compte de résultat selon les IFRS et du compte de résultat sur une base proportionnelle à la rubrique « Résultats d'exploitation — Rapprochement du compte de résultat consolidé résumé ».

Bénéfice d'exploitation net

La direction définit le bénéfice d'exploitation net comme les produits locatifs tirés des propriétés, moins les coûts d'exploitation des propriétés. Le bénéfice d'exploitation net est une mesure souvent utilisée par les analystes du secteur de l'immobilier, les investisseurs et la direction pour analyser le marché immobilier du Canada. La direction estime que le

bénéfice d'exploitation net est utile aux fins de l'analyse de la performance opérationnelle du portefeuille de centres commerciaux de la Société.

Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues

Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues est défini par la direction comme le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés classées dans les catégories « Propriétés déjà détenues — stables » et « Propriétés déjà détenues faisant l'objet d'activités de réaménagement » (se reporter aux définitions à la rubrique « Placements immobiliers — Catégories de propriétés de placement » du présent rapport de gestion). Le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés i) acquises, ii) cédées, iii) comprises dans des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux ou iv) détenues en vue de la vente ne sont pas prises en considération dans la détermination du total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues. Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues est présenté selon la méthode de la comptabilité de trésorerie étant donné qu'il ne tient pas compte des loyers calculés de façon linéaire. La direction est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile pour comprendre les variations du bénéfice d'exploitation net dans son portefeuille de propriétés déjà détenues d'une période à l'autre, découlant du niveau d'occupation, des taux de location, des coûts d'exploitation et des taxes foncières. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement du total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et du total du bénéfice d'exploitation net à la rubrique « Résultats d'exploitation — Bénéfice d'exploitation net ».

Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables

La direction définit le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables comme le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés stables à l'égard desquelles les seules activités importantes ont trait à la location et à l'entretien (se reporter à la définition complète à la rubrique « Placements immobiliers — Catégories de propriétés de placement » du présent rapport de gestion). La direction estime que le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables est une mesure pertinente pour comprendre les variations du bénéfice d'exploitation net d'une période à l'autre pour sa plus importante catégorie de propriétés.

Flux de trésorerie d'exploitation

Les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure reconnue et largement utilisée dans le secteur de l'immobilier, principalement par les entités cotées qui détiennent et exploitent des immeubles productifs de revenu. La Société calcule les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALPAC ») publiées en février 2017 dans le document intitulé *White Paper on Funds From Operations and Adjusted Funds From Operations for IFRS*. La direction 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 de la Société 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 présent rapport de gestion comporte un rapprochement du bénéfice net et des flux de trésorerie d'exploitation à la rubrique « Résultats d'exploitation — Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ».

Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

Outre les flux de trésorerie d'exploitation décrits ci-dessus, la direction calcule également les 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 sur ses activités de base de certains facteurs tels que la variation du bénéfice d'exploitation net, les charges d'intérêts, les charges du siège social et d'autres produits. 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.

Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sont une mesure supplémentaire utilisée par la Société pour mesurer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation générés par la Société. Ils remplacent les flux de trésorerie d'exploitation ajustés présentés antérieurement par la Société à titre d'indicateur supplémentaire des flux de trésorerie. La Société calcule les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés conformément aux recommandations de la REALPAC publiées en février 2017 dans le document intitulé *White Paper on Adjusted Cashflow From Operations (ACFO) for IFRS*.

La direction estime que les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure utile pour mesurer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation puisqu'ils représentent la trésorerie durable qui est disponible pour verser des dividendes aux actionnaires. Les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés comprennent un certain nombre d'ajustements aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation en vertu des IFRS, notamment l'élimination des fluctuations saisonnières et non récurrentes du fonds de roulement, l'ajout de flux de trésorerie liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et la déduction des dépenses d'investissement visant le maintien des produits et des dépenses d'investissements recouvrables auprès des locataires. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les IFRS et des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés à la rubrique « Résultats d'exploitation — Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ».

Nombre moyen pondéré d'actions relativement aux flux de trésorerie d'exploitation et aux flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

Aux fins du calcul des montants par action relativement aux flux de trésorerie d'exploitation et aux flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, le nombre moyen pondéré d'actions après dilution en circulation est calculé en tenant compte uniquement de la conversion des débetures convertibles en circulation qui auraient un effet dilutif à la conversion au prix de conversion contractuel des détenteurs.

Valeur de l'entreprise

La valeur de l'entreprise constitue la somme de la valeur comptable de la dette totale de la Société sur une base proportionnelle et de la valeur de marché des actions en circulation de la Société à la date de fin du trimestre. La Société a recours à cette mesure pour évaluer le montant total de capital utilisé pour dégager un rendement pour les actionnaires.

Dette nette

La dette nette est une mesure utilisée par la direction pour calculer certains indicateurs liés à la dette et fournit des renseignements sur certains ratios financiers utilisés pour évaluer le profil de la dette de la Société. La dette nette représente la somme de l'encours du capital des facilités de crédit et des emprunts hypothécaires, de la dette bancaire et de la valeur nominale des débetures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période. Il n'est pas tenu compte des débetures convertibles, car la Société peut, à son gré, respecter ses obligations de remboursement du capital et des intérêts à l'égard de toutes les débetures convertibles en circulation en émettant des actions ordinaires.

Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement

Le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement (le « BAIIA »), tel qu'ajusté, constitue une mesure utilisée par la direction pour calculer certains indicateurs liés à la dette. Le BAIIA, tel qu'ajusté, est calculé à partir du bénéfice net majoré de la charge d'impôt, de la charge d'intérêts et de l'amortissement, et exclut l'augmentation ou la diminution de la valeur des immeubles de placement, les autres profits (pertes) et (charges) et les autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents. La Société fait également des ajustements en fonction des coûts de location différentiels, lesquels sont comptabilisés dans les flux de trésorerie d'exploitation.

Actifs non grevés

Les actifs non grevés représentent la valeur des actifs qui ne sont pas donnés en garantie dans le cadre d'une entente de crédit ou d'emprunts hypothécaires. Le ratio de la valeur des actifs non grevés correspond au montant des actifs non grevés divisé par le montant en capital de la dette non garantie, qui se compose de la dette bancaire, de facilités de crédit non garanties et de débentures de premier rang non garanties. La direction utilise ce ratio pour évaluer si la Société dispose de la souplesse nécessaire pour obtenir diverses formes de financement par emprunt à un coût en capital raisonnable.

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

Aux 31 mars	2017	2016
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés	160	160
Superficie locative brute (en pieds carrés) (à 100 %)	25 215 000	24 800 000
Superficie locative brute (en pieds carrés) (sur une base proportionnelle)	23 791 000	23 667 000
Taux d'occupation des propriétés déjà détenues – stables ¹	96,1 %	96,2 %
Taux d'occupation total du portefeuille	94,5 %	95,0 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ²		
Projets d'immeubles de détail	2 993 000	2 949 000
Projets d'immeubles résidentiels	11 156 000	9 756 000
Taux moyen par pied carré occupé	19,36 \$	19,08 \$
Superficie locative brute développée et concrétisée sur une base proportionnelle	44 000	57 000
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,3}	1,8 %	2,1 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,3}	2,4 %	2,3 %
Information financière⁴		
Immeubles de placement – centres commerciaux ⁵	8 661 352 \$	8 016 359 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement ⁵	67 153 \$	47 887 \$
Total de l'actif	9 334 216 \$	8 387 567 \$
Emprunts hypothécaires ⁵	1 091 294 \$	1 012 810 \$
Facilités de crédit	435 885 \$	310 099 \$
Déventures de premier rang non garanties	2 421 730 \$	2 244 445 \$
Déventures convertibles	103 934 \$	325 155 \$
Capitaux propres	4 352 882 \$	3 666 239 \$
Capitalisation et niveau d'endettement		
Actions en circulation (en milliers)	243 831	226 152
Valeur de l'entreprise ¹	9 055 000 \$	8 685 000 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{1,6}	43,1 %	43,6 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,4	5,5

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Produits, bénéfice et flux de trésorerie⁴		
Produits et autres produits	180 890 \$	171 750 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	106 884 \$	102 996 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	177 234 \$	24 869 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	203 671 \$	66 957 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,82 \$	0,29 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (après dilution) (IFRS) (en milliers)	250 232	243 467
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	45 970 \$	48 339 \$
Dividendes		
Dividendes	52 473 \$	48 679 \$
Dividendes par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 6}		
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	68 686 \$	61 504 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,28 \$	0,27 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	76,8 %	79,6 %
Flux de trésorerie d'exploitation	66 625 \$	61 902 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,27 \$	0,27 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	79,6 %	79,6 %
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	244 820	226 692
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés^{1, 6}		
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés	49 680 \$	47 125 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sur quatre trimestres continus	86,9 %	s. o.

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

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

³⁾ Calculé d'après le bénéfice d'exploitation net depuis le début de l'exercice. Les montants des périodes antérieures n'ont pas été retraités en fonction des catégories de propriétés des périodes considérées.

⁴⁾ Présentés conformément aux IFRS.

⁵⁾ Comprennent les propriétés et les emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente.

⁶⁾ Compte tenu des coentreprises comptabilisées selon la consolidation proportionnelle.

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 retrace les chiffres correspondants pour les rendre conformes aux catégories de propriétés de la période visée. 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 des bilans consolidés résumés et de la participation proportionnelle 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.

<i>Aux</i>			31 mars 2017	31 décembre 2016
	Bilan consolidé résumé ¹	Ajustement selon la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Participation proportionnelle
ACTIF				
Immeubles de placement – centres commerciaux	8 583 852 \$	111 186 \$	8 695 038 \$	8 481 385 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	67 153	92 185	159 338	156 027
Portefeuille de projets de développement résidentiel	5 047	7 054	12 101	11 127
Participation dans des coentreprises	147 723	(147 723)	–	–
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	77 500	–	77 500	83 050
Autres	452 941	10 780	463 721	439 103
Actif total	9 334 216 \$	73 482 \$	9 407 698 \$	9 170 692 \$
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 091 294 \$	44 027 \$	1 135 321 \$	1 042 538 \$
Facilités de crédit	435 885	66 022	501 907	308 279
Autres	3 415 950	1 638	3 417 588	3 624 612
Total du passif	4 943 129	111 687	5 054 816	4 975 429
CAPITAUX PROPRES				
Attribuables aux actionnaires	4 352 882	–	4 352 882	4 195 263
Attribuables à la participation ne donnant pas le contrôle	38 205	(38 205)	–	–
Total des capitaux propres	4 391 087	(38 205)	4 352 882	4 195 263
Total du passif et des capitaux propres	9 334 216 \$	73 482 \$	9 407 698 \$	9 170 692 \$

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

Aperçu du portefeuille

Au 31 mars 2017, la Société avait des participations dans 160 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 94,5 %, la superficie locative brute totale, de 25,2 millions de pieds carrés (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société) et la juste valeur, de 8,7 G\$. Ces chiffres se comparent à des participations dans 160 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 94,9 %, la superficie locative brute totale, de 25,3 millions de pieds carrés (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société), et la juste valeur, de 8,5 G\$ au 31 décembre 2016. Au 31 mars 2017, la superficie moyenne des centres commerciaux était d’environ 158 000 pieds carrés et variait d’environ 9 200 à plus de 574 000 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 145 propriétés d’une superficie locative brute de 22,0 millions de pieds carrés (20,9 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société) et d’une juste valeur de 7,1 G\$. Ces propriétés représentent 90,6 % de l’ensemble des propriétés de la Société, 87,7 % de sa superficie locative brute et 81,5 % de sa juste valeur et ont généré un bénéfice d’exploitation net de 93,6 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017, soit 86,6 % du bénéfice d’exploitation net total de la Société.

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 2017 ou en 2016 et de propriétés dans leur proximité immédiate, ainsi que de propriétés détenues en vue de la vente.

Le portefeuille de centres commerciaux de la Société selon les catégories de propriétés est présenté sommairement dans le tableau suivant :

Aux (en millions de dollars, sauf les autres données)	31 mars 2017					31 décembre 2016				
	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	18 865	6 385 \$	96,1 %	18,70 \$	136	18 864	6 233 \$	96,3 %	18,66 \$
Propriétés déjà détenues faisant l’objet de projets de réaménagement	9	1 991	726	93,5 %	20,59	9	1 958	701	94,6 %	20,43
Total des propriétés déjà détenues	145	20 856	7 111	95,9 %	18,88	145	20 822	6 934	96,2 %	18,83
Projets de réaménagement majeur	8	1 970	1 073	81,4 %	23,72	8	1 987	1 037	83,5 %	23,33
Projets de développement entièrement nouveaux	1	105	175	99,4 %	29,18	1	105	176	99,4 %	32,18
Acquisitions – 2016	4	625	286	93,5 %	22,87	4	617	282	93,1 %	22,54
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	2	235	78	84,6 %	17,77	2	234	74	88,5 %	17,87
Cessions – 2017	—	—	—	— %	—	—	55	12	80,2 %	15,72
Total ¹⁾	160	23 791	8 723 \$	94,5 %	19,36 \$	160	23 820	8 515 \$	94,9 %	19,30 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de la juste valeur des immeubles de placement de MMUR de 49 M\$ aux 31 mars 2017 et 31 décembre 2016.

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

Aux		31 mars 2017						31 décembre 2016					
(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	% des loyers minimaux annuels	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	
Région centrale													
Région du Grand Toronto	46	6 740	3 163 \$	96,5 %	22,11 \$	33 %	46	6 757	3 085 \$	96,5 %	22,11 \$	33 %	
Région du Golden Horseshoe	8	1 589	413	97,3 %	16,09	6 %	8	1 570	405	95,7 %	15,91	6 %	
Région de London	7	735	174	95,2 %	15,29	3 %	7	783	173	93,7 %	15,16	3 %	
	61	9 064	3 750	96,5 %	20,50	42 %	61	9 110	3 663	96,1 %	20,46	42 %	
Région de l'Est													
Région du Grand Montréal	32	4 500	1 199	89,3 %	16,58	15 %	32	4 491	1 189	90,3 %	16,43	15 %	
Région du Grand Ottawa	11	1 728	470	96,7 %	16,69	6 %	11	1 728	474	96,9 %	16,69	6 %	
Ville de Québec	5	994	178	92,7 %	11,19	2 %	5	989	175	93,5 %	11,29	2 %	
Autres	2	219	43	99,2 %	13,63	1 %	2	218	43	100,0 %	13,43	1 %	
	50	7 441	1 890	91,8 %	15,78	24 %	50	7 426	1 881	92,5 %	15,71	24 %	
Région de l'Ouest													
Région du Grand Calgary	16	2 500	1 068	95,2 %	22,48	12 %	16	2 500	1 041	95,5 %	22,46	12 %	
Région du Grand Vancouver	20	2 241	1 136	94,9 %	22,78	11 %	20	2 241	1 054	95,5 %	22,64	11 %	
Région du Grand Edmonton	12	2 301	797	94,6 %	19,17	10 %	12	2 299	794	97,0 %	19,11	10 %	
Red Deer	1	244	82	93,1 %	20,26	1 %	1	244	82	93,1 %	20,25	1 %	
	49	7 286	3 083	94,9 %	21,46	34 %	49	7 284	2 971	95,9 %	21,37	34 %	
Total¹⁾	160	23 791	8 723 \$	94,5 %	19,36 \$	100 %	160	23 820	8 515 \$	94,9 %	19,30 \$	100 %	

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de la juste valeur des immeubles de placement de MMUR de 49 M\$ en 2017 et 2016.

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	
<i>(en millions de dollars)</i>	2017	2016
Solde au début de la période	8 453 \$	7 871 \$
Acquisitions		
Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles	—	146
Activités de développement et améliorations du portefeuille	41	51
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	179	21
Cessions	(12)	(73)
Solde à la fin de la période	8 661 \$	8 016 \$
Participation dans des coentreprises – centres commerciaux ¹	111	111
Participation proportionnelle de la Société à la fin de la période	8 772 \$	8 127 \$

¹⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente aux 31 mars 2017 et 2016 totalisant respectivement 78 M\$ et 20 M\$.

Acquisitions de 2017

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la Société n'a réalisé aucune acquisition.

Cessions de 2017

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la Société a vendu des participations dans trois propriétés, dont une parcelle de terrain, comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville, province	Trimestre de la cession	Participation vendue	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	Superficie (en acres) ¹	Prix de vente brut (en millions)
1.	746 Baseline Rd.	London, ON	T1	100 %	48 600	2,0	
2.	McLaughlin Corners East	Mississauga, ON	T1	50 %	7 800	1,5	
3.	Carrefour St-Hubert	Longueuil, QC	T1	100 %	—	2,2	
	Total				56 400	5,7	12,3 \$

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, les frais généraux, y compris les salaires, et les 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 présentées dans le tableau suivant :

Trimestres clos les 31 mars			2017	2016
	Total des propriétés déjà détenues	Autres catégories de propriétés	Total	Total ¹
Maintien des produits	2 893 \$	— \$	2 893 \$	3 528 \$
Augmentation des produits	2 546	2 512	5 058	14 018
Dépenses recouvrables auprès des locataires	131	5	136	2 072
Dépenses de développement	2 933	31 441	34 374	31 137
Total²	8 503 \$	33 958 \$	42 461 \$	50 755 \$

¹⁾ Les montants des périodes antérieures n'ont pas été retraités pour refléter les catégories de propriétés des périodes considérées.

²⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, les dépenses d'investissement ont totalisé 42,5 M\$, comparativement à 50,8 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 8,3 M\$ est principalement attribuable au calendrier des travaux prévus d'infrastructure au cours du trimestre au titre des dépenses visant l'augmentation des produits. Les dépenses de développement se sont accrues de 3,2 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, surtout en raison des projets de réaménagement majeur en cours, dont Yorkville Village, King High Line et 3080 Yonge Street.

Évaluation des immeubles de placement

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, le taux de capitalisation effectif moyen pondéré du portefeuille d'immeubles de placement de la Société a glissé, passant de 5,5 % au 31 décembre 2016 à 5,4 %, en raison surtout d'un resserrement global des taux de capitalisation dans la région de l'Ouest. La participation proportionnelle de la Société dans l'augmentation nette de la valeur des immeubles de placement a été de 177,6 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017.

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 2017 et au 31 décembre 2016, comme suit :

Au 31 mars 2017	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			Juste valeur
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	
<i>(en millions de dollars)</i>					
Région centrale	61	5,3 %	5,5 %	3,8 % à 7,0 %	3 750 \$
Région de l'Est	50	5,9 %	6,0 %	5,0 % à 7,0 %	1 890
Région de l'Ouest	49	5,2 %	5,3 %	3,8 % à 6,0 %	3 083
Total ou moyenne pondérée ¹	160	5,4 %	5,6 %	3,8 % à 7,0 %	8 723 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

Au 31 décembre 2016	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			Juste valeur
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	
<i>(en millions de dollars)</i>					
Région centrale	61	5,3 %	5,5 %	4,1 % à 7,0 %	3 663 \$
Région de l'Est	50	5,9 %	6,0 %	5,0 % à 7,0 %	1 881
Région de l'Ouest	49	5,3 %	5,5 %	4,3 % à 6,5 %	2 971
Total ou moyenne pondérée ¹	160	5,5 %	5,8 %	4,1 % à 7,0 %	8 515 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

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 stratégiquement gérées en vue de réduire les risques, et les propriétés sont généralement développées 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 14,1 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour le développement futur dont une superficie de 0,5 million de pieds carrés est 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 2017	Pieds carrés (en milliers) ¹		
	Commerce de détail	Résidentiel	Total
Activités de développement			
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	17	—	17
Projets de réaménagement majeur	245	—	245
Projets de développement entièrement nouveaux	131	156	287
	393	156	549
Superficie additionnelle future ne faisant pas l'objet d'un engagement			
À moyen terme	1 100	4 400	5 500
À long terme	1 500	6 600	8 100
	2 600	11 000	13 600
Total des projets en voie de développement	2 993	11 156	14 149

¹ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

La Société détermine, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque propriété, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible de 11,0 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 (d'ici les sept prochaines années environ).

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 Urban Realty » dans le présent rapport de gestion.

Investissement dans des propriétés en voie de développement

Au 31 mars 2017, la Société avait investi 563,0 M\$ dans des propriétés en voie de développement et des parcelles de terrain destinées au développement, ce qui représentait environ 6,3 % de la valeur du portefeuille total.

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

Au 31 mars 2017	Nombre de propriétés	Pieds carrés ^{1,2} (en milliers)	Investissement (en millions)		
			Projets de développement en cours	Pré-développement	Total ³
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	2	17	7 \$	— \$	7 \$
Projets de réaménagement majeur	3	245	156	102	258
Projets de développement entièrement nouveaux	2	287	131	—	131
Total des activités de développement et de réaménagement	7	549	294 \$	102 \$	396 \$
Total des terrains et des parcelles de terrains adjacentes destinés au développement				167 \$	167 \$
Total				269 \$	563 \$

¹ Comprennent des logements locatifs d'une superficie de 156 000 pieds carrés.

² Superficie en pieds carrés liée uniquement au développement en cours.

³ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2017

Les projets de développement et de réaménagement concrétisés se rapportent à la superficie louée et non louée, dont les propriétés en voie de développement ont été reclassées comme propriétés productives de revenus au terme de la construction.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, une superficie totale de 44 000 pieds carrés de nouveaux locaux de commerce de détail en milieu urbain a été reclassée dans notre portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 15,4 M\$. De cette superficie, 41 000 pieds carrés ont été occupés au cours de l'exercice à un taux de location moyen de 29,65 \$ le pied carré, ce qui constitue un taux bien supérieur au taux moyen du portefeuille de 19,36 \$. Le potentiel de croissance est ainsi exploité grâce aux activités de développement et de réaménagement. La superficie restante transférée devrait être louée au cours des 12 prochains mois.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 10 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 34,27 \$ le pied carré. La totalité de cette superficie de 10 000 pieds carrés a été démolie, ainsi que 8 000 pieds carrés de locaux auparavant destinés au réaménagement.

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 du contrat de location sont inférieures aux loyers de base, coûts d'exploitation ou taxes foncières prévus, 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 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 deux projets en cours de développement dans la catégorie Propriétés déjà détenues faisant l'objet de réaménagement. Sur une superficie d'environ 17 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 2 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 44,00 \$ 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 2017 sont comme suit :

Au 31 mars 2017		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 développement						
1. South Park Centre, Edmonton, AB (<i>Boardwalk Fries & Burger</i>)	5	S2 2017	3 \$	1 \$	2 \$	
2. 685 Fairway Road, Kitchener, ON ² (<i>MEC, TD Canada Trust</i>)	12	S2 2017	16	6	10	
Total des propriétés déjà détenues faisant l'objet de réaménagement	17		19 \$	7 \$	12 \$	

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

²⁾ Environ 24 000 pieds carrés et 6 M\$ d'investissements ont été transférés aux immeubles productifs de revenus liés à ce projet.

Projets de réaménagement majeur

La Société classe trois projets en cours de développement dans la catégorie des projets de réaménagement majeur. De la superficie d'environ 245 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 105 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 35,83 \$ 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 commerciaux restants.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de réaménagement majeur en cours de la Société au 31 mars 2017, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 31 mars 2017		Superficie (en milliers de pieds carrés)			Investissement (en millions)				
N°	Propriété et principaux locataires	Prévue à l'achèvement	Achevée ou existante ¹	En voie de développement	Date d'achèvement cible ²	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	En voie de développement	Immeubles productifs de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement									
1.	Actifs de Yorkville Village, Toronto, ON (<i>Whole Foods Market, Equinox Fitness</i>)	285	209	76	S2 2017 ³	393 \$	75 \$	306 \$	12 \$
2.	3080 Yonge Street, Toronto, ON (<i>Loblaws</i>)	245	169	76	S1 2018	129	45	62	22
3.	Mount Royal West, Calgary, AB (<i>Urban Fare, Canadian Tire</i>)	93	—	93	S2 2018	71	36	—	35
Total des projets de réaménagement majeur		623	378	245		593 \$	156 \$	368 \$	69 \$

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 deuxième semestre de 2017; le réaménagement partiel des actifs sur la 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 287 000 pieds carrés actuellement en voie de développement, dont 131 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail et 156 000 pieds carrés à des logements locatifs. Actuellement, la superficie résidentielle et la majeure partie de la superficie destinée au commerce de détail ne sont pas visées par des contrats de location signés. 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. La location de la superficie résidentielle devrait avoir lieu au milieu de 2018.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de développement entièrement nouveaux de la Société en cours au 31 mars 2017, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

N° Propriété et principaux locataires		Superficie (en milliers de pieds carrés)			Date d'achèvement cible ¹	Investissement (en millions)			
		Prévue à l'achèvement	Achevée ou existante	En voie de développement		Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	En voie de développement	Immeubles productifs de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement									
1.	The Brewery District, Edmonton, AB ^{2,3} (Loblaws City Market, Shoppers Drug Mart, Good Life Fitness, MEC, Winners)	157	105	52	S2 2017	95 \$	23 \$	62 \$	10 \$
2.	King High Line (Shops at King Liberty), Toronto, ON ^{2,4}	235	—	235	S2 2018	159	108	—	51
Total des projets de développement entièrement nouveaux		392	105	287		254 \$	131 \$	62 \$	61 \$

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

²⁾ La Société détient une participation de 50 % dans la propriété.

³⁾ La date d'achèvement cible correspond aux immeubles actuellement en construction. Le total des coûts estimatifs comprend les immeubles dont la construction n'est pas entamée.

⁴⁾ La superficie en voie de développement (en pieds carrés) comprend 78 500 pieds carrés de locaux destinés au commerce de détail et 156 000 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.

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 142 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement des propriétés déjà détenues sont estimés à 12 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux sont estimés respectivement à 43 M\$ et 23 M\$ en 2017 et à 26 M\$ et 38 M\$ par la suite.

Main and Main Urban Realty

Main and Main Urban Realty est un partenariat de développement urbain de Toronto et d'Ottawa entre la Société, Main and Main Developments (elle-même une coentreprise constituée par la Société et un promoteur privé) et un important investisseur institutionnel canadien. Chacun des projets de Main and Main Urban Realty est situé sur une rue principale à Toronto ou à Ottawa. Les partenaires de Main and Main Urban Realty ont engagé collectivement des capitaux propres totaux de 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'élevé à environ 167,0 M\$ (dont 120,3 M\$ avaient été investis au 31 mars 2017). Les services de gestion d'actifs et de propriétés de Main and Main Developments ont été retenus pour le portefeuille immobilier. La participation proportionnelle de la Société dans Main and Main Urban Realty est de 37,7 %.

Les principales informations sur le portefeuille de Main and Main Urban Realty sont présentées dans le tableau qui suit :

Aux 31 mars	2017	2016
Nombre de projets	23	23
Nombre d'immeubles productifs de revenus	11	9
Projets en voie de développement actif / prédéveloppement	2 / 9	2 / 7
Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	103 800	88 100
Dépenses de développement depuis le début de l'exercice ¹	2 857 \$	2 774 \$
Autres dépenses d'investissement depuis le début de l'exercice ¹	75 \$	84 \$
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ¹		
Projets d'immeubles de détail ¹	106 000	195 000
Projets d'immeubles résidentiels ¹	554 000	682 000
Immeubles de placement – centres commerciaux ¹	48 754 \$	47 917 \$
Immeubles de placement – développement ¹	92 185 \$	56 026 \$
Total de l'actif ¹	159 530 \$	114 387 \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 605 \$	2 749 \$
Facilités de crédit ¹	66 022 \$	56 798 \$
Trimestres clos les 31 mars	2017	2016
Produits ¹	1 535 \$	796 \$
Charges ¹	751 \$	463 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement ¹	— \$	— \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société de 37,7 % dans MMUR.

Location et occupation

Le taux d'occupation mensuel moyen du premier trimestre de 2017 est demeuré relativement semblable à celui du premier trimestre de 2016, tant en ce qui concerne le total du portefeuille que le portefeuille de propriétés déjà détenues. Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, le taux d'occupation mensuel moyen total du portefeuille s'est établi à 94,6 %, par rapport à 94,7 % au trimestre correspondant de l'exercice précédent, tandis que le taux d'occupation mensuel moyen des propriétés déjà détenues est demeuré inchangé à 95,9 %.

Au 31 mars 2017, le taux d'occupation total du portefeuille était en baisse de 0,5 %, s'élevant à 94,5 %, alors que le taux d'occupation des propriétés déjà détenues avait reculé de 0,2 % pour s'établir à 95,9 %, comparativement à ceux atteints au 31 mars 2016. Cette diminution s'explique par le fait que les fermetures par des locataires ont surpassé de 111 000 pieds carrés les ouvertures par des locataires. Au deuxième trimestre, les détaillants plus performants qui paient des loyers plus élevés vont prendre possession de locaux d'une superficie d'environ 108 000 pieds carrés dans les deux propriétés qui ont connu la plus importante augmentation de superficie disponible.

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

Aux	31 mars 2017			31 mars 2016		
	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
<i>(superficie en milliers de pieds carrés)</i>						
Propriétés déjà détenues – stables	18 138	96,1 %	18,70 \$	18 174	96,3 %	18,66 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	1 861	93,5 %	20,59	1 852	94,6 %	20,43
Total des propriétés déjà détenues	19 999	95,9 %	18,88	20 026	96,2 %	18,82
Projets de réaménagement majeur	1 605	81,4 %	23,72	1 660	83,5 %	23,33
Projets de développement entièrement nouveaux	104	99,4 %	29,18	104	99,4 %	32,18
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	199	84,6 %	17,77	207	88,5 %	17,87
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	21 907	94,6 %	19,27	21 997	95,0 %	19,22
Acquisitions – 2016	584	93,5 %	22,87	574	93,1 %	22,54
Cessions – 2017	—	— %	—	45	80,2 %	15,72
Total ¹	22 491	94,5 %	19,36 \$	22 616	94,9 %	19,30 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, la Société a enregistré une augmentation du taux moyen par pied carré occupé de 6,2 % sur une superficie de 303 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location. L'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'est élevée à 8,0 % sur une superficie de 228 000 pieds carrés par suite des renouvellements.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 19,30 \$ au 31 décembre 2016 à 19,36 \$ au 31 mars 2017, en raison surtout de l'augmentation des loyers.

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 2017	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions		Taux d'inoccupation				Total du portefeuille ¹				
	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)	Pourcentage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		
31 décembre 2016²	20 026	96,2 %	18,83 \$	2 590	86,3 %	22,94 \$		188	0,8 %	1 016	4,3 %	23 820	94,9 %	19,30 \$
Ouvertures par des locataires	143	13,70		17	17,96			—	(160)			—		14,15
Fermetures par des locataires	(203)	(15,37)		(68)	(10,59)			—	271			—		(14,17)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	—	—		(10)	(34,27)			10	—			—		(34,27)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	32	28,79		9	32,67			—	3			44		29,65
Démolitions	—	—		—	—			(18)	—			(18)		—
Reclassements	1	—		(1)	—			(2)	3			1		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2017	19 999	95,9 %	18,88 \$	2 537	84,8 %	23,13 \$		178	0,7 %	1 133	4,8 %	23 847	94,5 %	19,35 \$
Cessions (à la date de cession)	—	—	—	(45)	80,4 %	15,25		—	(11)			(56)	80,4 %	15,25
31 mars 2017	19 999	95,9 %	18,88 \$	2 492	84,9 %	23,28 \$		178	0,7 %	1 122	4,7 %	23 791	94,5 %	19,36 \$
Renouvellements de contrats de location	228	21,72 \$		75	20,26 \$							303		21,36 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(228)	(20,12) \$		(75)	(20,13) \$							(303)		(20,12) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location		1,60 \$			0,13 \$									1,24 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		8,0 %			0,6 %									6,2 %

¹ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

² Les soldes d'ouverture ont été ajustés afin de refléter la présentation de la période visée.

³ 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 2017 » dans le présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 31 mars 2017, 55,0 % des loyers minimaux annualisés de la Société avaient été versés par les 40 principaux locataires (54,9 % au 31 décembre 2016). Une proportion de 65,5 % 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 en matière de magasins d'alimentation, pharmacies, détaillants nationaux et détaillants à marge réduite, institutions financières et d'autres destinations de magasinage bien connues des consommateurs. La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des dix principaux locataires de la Société était de 6,2 ans au 31 mars 2017, 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.	Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw »)	98	2 339	9,8 %	10,3 %	BBB	BBB	
2.	Sobeys	57	2 007	8,4 %	6,6 %	BB (élevé)	BB+	
3.	Metro	35	1 188	5,0 %	3,5 %	BBB	BBB	
4.	Walmart	15	1 491	6,3 %	2,9 %	AA	AA	Aa2
5.	Canadian Tire	25	830	3,5 %	2,7 %	BBB (élevé)	BBB+	
6.	TD Canada Trust	49	245	1,0 %	2,1 %	AA	AA-	Aa1
7.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	45	241	1,0 %	1,9 %	AA	AA-	Aa3
8.	GoodLife Fitness	26	565	2,4 %	1,8 %			
9.	Dollarama	53	501	2,1 %	1,8 %	BBB		
10.	CIBC	37	198	0,8 %	1,5 %	AA	A+	Aa3
Total des 10 principaux locataires		440	9 605	40,3 %	35,1 %			
11.	LCBO	22	205	0,9 %	1,2 %	AA (faible)	A+	Aa2
12.	Lowe's	4	361	1,5 %	1,2 %	A (faible)	A-	A3
13.	Restaurant Brands International	62	153	0,6 %	1,1 %		B+	B1
14.	Rexall	19	169	0,7 %	1,1 %			
15.	BMO	31	133	0,6 %	1,1 %	AA	A+	Aa3
16.	London Drugs	10	233	1,0 %	1,1 %			
17.	Scotiabank (Banque Scotia)	24	120	0,5 %	0,9 %	AA	A+	Aa3
18.	Staples (Bureau en gros)	11	252	1,1 %	0,9 %		BBB-	Baa2
19.	Save-On-Foods	6	211	0,9 %	0,9 %			
20.	Whole Foods Market	3	133	0,6 %	0,7 %		BBB-	Baa3
21.	Longo's	4	162	0,7 %	0,7 %			
22.	Winners	9	225	0,9 %	0,7 %		A+	A2
23.	Jean Coutu	13	173	0,7 %	0,7 %			
24.	Starbucks	43	67	0,3 %	0,7 %		A	A2
25.	SAQ	21	103	0,4 %	0,6 %	A (élevé)	A+	Aa2
26.	Michaels	5	88	0,4 %	0,6 %		BB-	B1
27.	Cara	24	101	0,4 %	0,6 %			
28.	Subway	71	80	0,3 %	0,6 %			
29.	Pusateri's	1	35	0,1 %	0,5 %			
30.	McDonald's	23	87	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
31.	The Beer Store	12	69	0,3 %	0,5 %	AA (faible)	A+	Aa2
32.	Toys "R" Us	3	127	0,5 %	0,4 %		B-	B3
33.	Yum! Brands	29	49	0,2 %	0,4 %		BB	Ba3
34.	The Home Depot	2	153	0,6 %	0,4 %	A	A	A2
35.	Liquor Stores	14	50	0,2 %	0,3 %			
36.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,3 %			
37.	Pet Valu	19	54	0,2 %	0,3 %			
38.	Reitmans	15	59	0,2 %	0,3 %			
39.	Hudson's Bay Company (Compagnie de la Baie d'Hudson)	2	73	0,3 %	0,3 %		B+	B1
40.	Uniprix	6	63	0,3 %	0,3 %			
Total des 40 principaux locataires³		950	13 431	56,3 %	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.

³⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

Échéances des contrats de location

Au 31 mars 2017, 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	166	439	1,8 %	7 429 \$	1,6 %	16,91 \$
2017	474	1 451	6,1 %	26 023	5,7 %	17,93
2018	662	2 930	12,3 %	51 556	11,3 %	17,60
2019	666	2 808	11,8 %	55 187	12,1 %	19,66
2020	589	2 674	11,2 %	52 255	11,5 %	19,54
2021	512	2 494	10,5 %	49 195	10,8 %	19,72
2022	384	2 500	10,5 %	53 501	11,8 %	21,40
2023	197	1 551	6,5 %	29 364	6,5 %	18,93
2024	173	1 038	4,4 %	22 221	4,9 %	21,41
2025	183	966	4,1 %	23 967	5,3 %	24,80
2026	170	866	3,6 %	23 624	5,2 %	27,29
2027	94	673	2,8 %	15 658	3,4 %	23,26
Par la suite	96	2 101	8,9 %	44 701	9,9 %	21,28
Total ou moyenne pondérée²	4 366	22 491	94,5 %	454 681 \$	100,0 %	20,22 \$

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.

²⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de MMUR.

La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des propriétés faisant partie du portefeuille était de 5,5 ans au 31 mars 2017, 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 avec des locataires dans des propriétés dont les activités de prédéveloppement sont en cours.

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers

Aux	31 mars 2017	31 décembre 2016
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	131 009 \$	131 955 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	3 824	3 824
Dépôt sur immeuble de placement b)	189 200	189 200
Total – non courants	324 033 \$	324 979 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	24 244	15 281
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	13 268	12 969
Autres débiteurs	63	66
Total – courants	37 575 \$	28 316 \$
Total	361 608 \$	353 295 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont principalement garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement.
- b) Au cours du troisième trimestre de 2016, la Société a consenti une avance de 189,2 M\$ à titre de dépôt pour l'acquisition d'un immeuble de placement en construction situé à 1 Bloor Street, à Toronto. Le dépôt porte intérêt à un taux de 4,5 % par année jusqu'à la date de clôture de l'acquisition, prévue au quatrième trimestre de 2017.
- c) La Société a investi 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	
	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	203 671 \$	66 957 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires après dilution	0,82 \$	0,29 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution (en milliers)	250 232	243 467

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 31 mars 2017 a été de 203,7 M\$, ou 0,82 \$ par action (après dilution), comparativement à 67,0 M\$, ou 0,29 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 136,7 M\$ du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires, conformément aux IFRS, découle principalement d'une hausse de 131,4 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, déduction faite de la variation de l'impôt différé de 20,9 M\$, de la hausse du bénéfice d'exploitation net de 3,9 M\$ et de l'augmentation des produits d'intérêts et autres produits de 2,4 M\$, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Le tableau suivant présente le rapprochement des comptes consolidés résumés de résultat, 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	2017			2016		
	Comptes consolidés de résultat	Ajustement pour refléter la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des propriétés	174 853 \$	2 078 \$	176 931 \$	168 100 \$	1 924 \$	170 024 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	67 969	842	68 811	65 104	573	65 677
Bénéfice d'exploitation net	106 884	1 236	108 120	102 996	1 351	104 347
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	6 037	562	6 599	3 650	(28)	3 622
Charges d'intérêts	(38 983)	(582)	(39 565)	(40 461)	(321)	(40 782)
Charges du siège social	(9 264)	320	(8 944)	(8 010)	233	(7 777)
Coûts de transactions abandonnées	(24)	(10)	(34)	(112)	—	(112)
Charge d'amortissement	(470)	—	(470)	(220)	—	(220)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	2 246	(2 246)	—	1 599	(1 599)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(2 563)	—	(2 563)	(1 023)	(18)	(1 041)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	177 234	335	177 569	24 869	170	25 039
	134 213	(1 621)	132 592	(19 708)	(1 563)	(21 271)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	241 097	(385)	240 712	83 288	(212)	83 076
Impôt différé	37 041	—	37 041	16 119	—	16 119
Bénéfice net	204 056 \$	(385) \$	203 671 \$	67 169 \$	(212) \$	66 957 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	203 671 \$	— \$	203 671 \$	66 957 \$	— \$	66 957 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	385	(385)	—	212	(212)	—
	204 056 \$	(385) \$	203 671 \$	67 169 \$	(212) \$	66 957 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	0,83 \$			0,30 \$		
Dilué	0,82 \$			0,29 \$		

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Bénéfice d'exploitation net

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	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés			
Loyers de base		94 467 \$	92 895 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		23 106	21 661
Recouvrements de taxes foncières		30 064	28 912
Frais de résiliation de contrats de location		201	648
Loyer proportionnel		363	396
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		(606)	161
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres		2 962	2 508
Total des produits locatifs tirés des propriétés déjà détenues		150 557	147 181
Coûts d'exploitation des propriétés			
Charges d'exploitation recouvrables		25 106	23 938
Taxes foncières recouvrables		32 197	31 293
Taxes foncières de l'exercice précédent		(744)	31
Autres coûts d'exploitation et ajustements		369	526
Total des coûts d'exploitation des propriétés déjà détenues		56 928	55 788
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues¹	2,4 %	93 629 \$	91 393 \$
Projets de réaménagement majeur		8 523	8 228
Projets de développement entièrement nouveaux		458	(81)
Acquisitions – 2016		3 204	742
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		900	837
Cessions – 2017		102	124
Cessions – 2016		—	874
Loyers calculés de façon linéaire		638	1 340
Terrains destinés au développement		248	336
Main and Main Urban Realty		418	554
Bénéfice d'exploitation net¹	3,6 %	108 120 \$	104 347 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,1 %	61,4 %

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, le bénéfice d'exploitation net total a connu une augmentation de 3,8 M\$, ou 3,6 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et des apports nets découlant des acquisitions réalisées en 2016. Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, la marge du bénéfice d'exploitation net s'établissait à 61,1 %, contre 61,4 % pour la période correspondante de l'exercice précédent. Cette diminution par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique principalement par une baisse de l'ajustement des loyers calculés de façon linéaire.

Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues

Les composantes de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et leur comparaison à la période correspondante de l'exercice précédent se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016 ¹
Propriétés déjà détenues – stables	1,8 %	2,1 %
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	8,8 %	5,2 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues	2,4 %	2,3 %

¹⁾ Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées pour refléter les catégories des périodes considérées.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a augmenté de 2,2 M\$, ou 2,4 %, pour s'établir à 93,6 M\$, en raison surtout de l'augmentation des loyers et des taux des renouvellements de contrats de location ainsi que des projets de réaménagement concrétisés, contrebalancés en partie par la diminution de 0,4 M\$ des frais de résiliation de contrats de location par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Bénéfice d'exploitation net par région

Le bénéfice d'exploitation net par région et pour MMUR selon la participation proportionnelle de la Société se présente comme suit :

Trimestre clos le 31 mars 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	72 302 \$	47 086 \$	57 403 \$	913 \$	(773) \$	176 931 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	28 056	21 726	19 500	495	(966)	68 811
Bénéfice d'exploitation net	44 246 \$	25 360 \$	37 903 \$	418 \$	193 \$	108 120 \$

Trimestre clos le 31 mars 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	69 391 \$	46 294 \$	54 277 \$	788 \$	(726) \$	170 024 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	27 371	20 534	18 451	234	(913)	65 677
Bénéfice d'exploitation net	42 020 \$	25 760 \$	35 826 \$	554 \$	187 \$	104 347 \$

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

Produits d'intérêts et autres produits

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, la participation proportionnelle de la Société dans les charges d'intérêts et autres produits a totalisé 6,6 M\$, comparativement à 3,6 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 3,0 M\$ par rapport à l'exercice précédent est surtout attribuable à la hausse de l'encours de prêts, dépôts et emprunts hypothécaires et à des frais de cession non récurrents dégagés par MMUR.

Charges d'intérêts

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Emprunts hypothécaires	11 904 \$	12 196 \$
Facilités de crédit	2 943	2 221
Débetures de premier rang non garanties	27 794	26 629
Débetures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	2 021	5 109
Intérêts inscrits à l'actif	(5 097)	(5 373)
Total des charges d'intérêts	39 565 \$	40 782 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les charges d'intérêts ont baissé de 1,2 M\$ par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent, par suite surtout du remboursement anticipé de débetures convertibles assorties d'un taux d'intérêt plus élevé, le tout partiellement contrebalancé par l'incidence de l'émission de nouvelles débetures de premier rang non garanties assorties d'un taux d'intérêt moins élevé et l'augmentation des emprunts sur les facilités de crédit de la Société.

Au cours des trimestres clos respectivement les 31 mars 2017 et 2016, environ respectivement 11,4 % et 11,6 % des charges d'intérêts ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers pour les propriétés en cours de développement ou de réaménagement. Les montants inscrits à l'actif dépendent des charges d'intérêts, 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 baisse des intérêts inscrits à l'actif en regard de ceux de la période correspondante de l'exercice précédent est principalement attribuable à la diminution du cumul des dépenses de développement.

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	
	2017	2016
Salaires, traitements et avantages du personnel	7 032 \$	6 714 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	931	639
Autres coûts du siège social	2 568	1 876
Total des charges du siège social	10 531	9 229
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 587)	(1 452)
Charges du siège social	8 944 \$	7 777 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les charges du siège social ont augmenté de 1,2 M\$, pour s'établir à 8,9 M\$, par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse de 0,6 M\$ des charges salariales du fait que des postes vacants ont été pourvus. Les autres charges du siège social ont connu une hausse de 0,7 M\$ comparativement à celles de la période correspondante de l'exercice précédent découlant surtout de l'augmentation des coûts en technologie de l'information et des honoraires ainsi que du calendrier de certains frais engagés, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 entre autres, 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 16,5 % et 16,9 % des charges de rémunération et des autres charges du siège social a été incorporée dans le coût des placements immobiliers pour les propriétés en voie de développement ou de réaménagement au cours des trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016. 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			
	2017		2016	
	Comptes de résultat consolidés (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Comptes de résultat consolidés (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	— \$	79 \$	79 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	299	299	341	341
Profit net (perte nette) sur remboursement anticipé de dette	(2 333)	(2 333)	88	88
Immeubles de placement – frais de vente	(502)	—	(1 439)	—
Frais de restructuration	—	—	(59)	(59)
Autres	(27)	(27)	(51)	(51)
Total	(2 563) \$	(2 061) \$	(1 041) \$	398 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, la Société a comptabilisé dans son compte de résultat une perte de 2,6 M\$, selon sa participation proportionnelle, comparativement à une perte de 1,0 M\$ au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. La perte plus élevée par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est attribuable essentiellement à une perte sans effet de trésorerie liée au rachat anticipé des débiteures convertibles de série E à 5,40 % et de série F à 5,25 %.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, la charge d'impôt différé a totalisé 37,0 M\$, contre 16,1 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 20,9 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent découle principalement de l'incidence fiscale d'une plus forte augmentation de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Flux de trésorerie d'exploitation

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires de la Société et des flux de trésorerie d'exploitation :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	203 671 \$	66 957 \$
Ajouter (déduire) :		
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	(177 569)	(25 039)
Coûts de location additionnels	1 780	1 671
Immeubles de placement – frais de vente	502	1 439
Ajustement tenant compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 200	755
Impôt différé	37 041	16 119
Flux de trésorerie d'exploitation¹	66 625 \$	61 902 \$

¹⁾ Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

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

	% de variation	Trimestres clos les 31 mars	
		2017	2016
Bénéfice d'exploitation net		108 120 \$	104 347 \$
Produits d'intérêts et autres produits		6 599	3 622
Charges d'intérêts ¹		(38 365)	(40 027)
Charges du siège social ²		(7 164)	(6 106)
Coûts de transactions abandonnées		(34)	(112)
Charge d'amortissement		(470)	(220)
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels³	11,7 %	68 686	61 504
Autres profits (pertes) et (charges) ⁴		(2 061)	398
Flux de trésorerie d'exploitation³	7,6 %	66 625 \$	61 902 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	3,7 %	0,28 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	(0,4) %	0,27 \$	0,27 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	8,0 %	244 820	226 692

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 « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

⁴⁾ 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 2017, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 68,7 M\$, ou 0,28 \$ par action après dilution, par rapport à 61,5 M\$, ou 0,27 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 3,7 %, ou de 0,01 \$ par action après dilution, est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net et des produits d'intérêts et autres produits.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 66,6 M\$, ou 0,27 \$ par action après dilution, par rapport à 61,9 M\$, ou 0,27 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 4,7 M\$ des flux de trésorerie d'exploitation s'explique essentiellement par la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, le tout en partie contrebalancé par la perte sans effet de trésorerie de 2,3 M\$ liée au rachat anticipé des débetures convertibles au cours du trimestre.

Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	45 970 \$	48 339 \$
Ajouter (déduire) :		
Ajustements apportés au fonds de roulement ¹	4 212	3 098
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 974	817
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits	(2 893)	(3 528)
Dépenses d'investissement recouvrables	(136)	(2 072)
Coûts de location des propriétés en voie de développement	445	418
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	—	79
Participation ne donnant pas le contrôle	108	(26)
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés²	49 680 \$	47 125 \$

¹ Les ajustements apportés au fonds de roulement comprennent principalement des ajustements pour les impôts fonciers payés d'avance ou à payer, leur niveau variant de façon importante au cours de l'exercice, ainsi que certains autres ajustements, tels qu'indiqués dans le document technique sur les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés publié par la REALPAC en février 2017.

² Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ont totalisé 49,7 M\$, en regard de 47,1 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 2,6 M\$, ou 5,4 %, des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés est principalement attribuable à la diminution des dépenses d'investissement comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. La Société estime qu'un ratio de distribution sur quatre trimestres est plus pertinent qu'un ratio de distribution pour un trimestre donné. Pour les quatre trimestres clos le 31 mars 2017, le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés s'élevait à 86,9 %.

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 dégagant des rendements acceptables, compte tenu de la stratégie commerciale à long terme de la Société.

Aux	31 mars 2017	31 décembre 2016
Passif (montants en capital impayés)		
Dette bancaire	2 401 \$	15 914 \$
Emprunts hypothécaires	1 090 944	995 925
Facilités de crédit	435 885	251 481
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	44 252	45 612
Facilités de crédit liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	66 022	56 798
Débtures de premier rang non garanties	2 425 000	2 550 000
Débtures convertibles	106 292	212 635
Capitalisation boursière ¹		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 20,03 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2016)	4 883 941	5 033 286
Valeur de l'entreprise	9 054 737 \$	9 161 651 \$

¹ La capitalisation boursière se compose de la valeur de marché des actions en circulation de la Société à un moment précis. Cette mesure n'est pas définie par les IFRS, n'a pas de définition normalisée et, par conséquent, pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Principales données

Les ratios ci-dessous comprennent des mesures non définies par les IFRS.

Aux	31 mars 2017	31 décembre 2016
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les débtures de premier rang non garanties	4,5 %	4,5 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des débtures de premier rang non garanties (en années)	5,4	5,3
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	43,1 %	42,6 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ¹	9,4	9,1
Total des actifs non grevés	6 805 143	6 627 091
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur	2,4	2,4
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.

Notations

Depuis novembre 2012, DBRS a accordé la note BBB (élevé) avec tendance stable aux débtures 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 l'encours de la dette et du capital

Au 31 mars 2017, 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
2017 (reste de l'exercice)	104 084 \$	67 189 \$	125 000 \$	296 273 \$	7,3 %
2018	152 318	59 987	150 000	362 305	8,9 %
2019	130 497	11 875	150 000	292 372	7,2 %
2020	68 105	148 371	175 000	391 476	9,6 %
2021	93 987	214 485	175 000	483 472	11,9 %
2022	163 618	—	450 000	613 618	15,2 %
2023	13 870	—	300 000	313 870	7,7 %
2024	74 668	—	300 000	374 668	9,2 %
2025	66 770	—	300 000	366 770	9,0 %
2026	186 662	—	300 000	486 662	12,0 %
2027	80 617	—	—	80 617	2,0 %
	1 135 196	501 907	2 425 000	4 062 103	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	127	—	(3 270)	(3 143)	
Total	1 135 323 \$	501 907 \$	2 421 730 \$	4 058 960 \$	

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 2017, qui tient compte de sa participation proportionnelle des emprunts hypothécaires dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, sont présentées dans le tableau suivant :

Trimestre clos le 31 mars 2017	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 042 533 \$	4,3 %
Emprunts hypothécaires	103 273	3,6 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(1 364)	5,7 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(8 250)	— %
Coûts de financement et primes nettes amortis	(869)	— %
Solde à la fin de la période	1 135 323 \$	4,3 %

Au 31 mars 2017, 100 % (100 % au 31 décembre 2016) du capital impayé des emprunts hypothécaires portait intérêt à un taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés a augmenté, passant de 4,6 ans au 31 décembre 2016 sur des emprunts hypothécaires de 1,0 G\$ à 4,8 ans au 31 mars 2017 sur des emprunts hypothécaires de 1,1 G\$, compte tenu des activités d'emprunt et des remboursements au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 31 mars 2017, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires se résumait comme suit :

Au 31 mars 2017	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2017 (reste de l'exercice)	22 522 \$	81 562 \$	104 084 \$	4,0 %
2018	26 392	125 926	152 318	5,4 %
2019	23 783	106 714	130 497	6,5 %
2020	22 247	45 858	68 105	5,3 %
2021	20 590	73 397	93 987	4,4 %
2022	15 664	147 954	163 618	3,9 %
2023	13 870	—	13 870	— %
2024	13 398	61 270	74 668	4,0 %
2025	10 875	55 895	66 770	3,6 %
2026	5 479	181 183	186 662	3,3 %
2027	753	79 864	80 617	3,6 %
	175 573 \$	959 623 \$	1 135 196 \$	4,3 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			127	
Total			1 135 323 \$	

Facilités de crédit

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.

La Société peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, et aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux LIBOR ou aux taux préférentiels américains lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars américains. Au 31 mars 2017, la Société avait prélevé 15,0 M\$ CA et 261,6 M\$ US, et la dette bancaire aux termes de ses facilités de crédit non garanties totalisait 2,4 M\$ CA. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, la Société avait conclu des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Au cours du premier trimestre, 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 2017 au 29 septembre 2017.

RAPPORT DE GESTION – suite

Au 31 mars 2017, les facilités de crédit de la Société, y compris sa participation proportionnelle des facilités liées à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, se résumaient comme suit :

Au 31 mars 2017	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Dettes bancaires et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2021 ¹	800 000 \$	(214 485) \$	(33 753) \$	551 762 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2021
Facilité de crédit non renouvelable arrivant à échéance en 2020 ²	150 000	(148 371)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 octobre 2020
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2018	115 000	(45 869)	(1 475)	67 656	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2017	7 953	(7 785)	—	168	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	29 septembre 2017
Facilités de crédit liées à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	89 776	(66 022)	(98)	23 656	Préférentiel de - 0,15 % à + 1,5 %	Entre avril 2017 et février 2020
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2019	11 875	(11 875)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	27 septembre 2019
Arrivant à échéance en 2018	7 500	(7 500)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	6 septembre 2018
Total	1 182 104 \$	(501 907) \$	(35 326) \$	643 242 \$		

¹⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 200,4 M\$ CA en dollars américains, montant réévalué à 199,5 M\$ CA, en plus d'un autre prélèvement de 15,0 M\$ CA effectué le 31 mars 2017.

²⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 150,0 M\$ CA en dollars américains; au 31 mars 2017, ce montant avait été réévalué à 148,4 M\$ CA.

Débetures de premier rang non garanties

Au 31 mars 2017		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)	
I	30 novembre 2017	30 mai, 30 novembre	5,70 %	5,79 %	0,7	125 000
J	30 août 2018	28 février, 30 août	5,25 %	5,66 %	1,4	50 000
K	30 novembre 2018	31 mai, 30 novembre	4,95 %	5,17 %	1,7	100 000
L	30 juillet 2019	30 janvier, 30 juillet	5,48 %	5,61 %	2,3	150 000
M	30 avril 2020	30 avril, 30 octobre	5,60 %	5,60 %	3,1	175 000
N	1 ^{er} mars 2021	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	4,50 %	4,63 %	3,9	175 000
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	4,8	200 000
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	5,7	250 000
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	6,6	300 000
R	30 août 2024	30 août, 28 février	4,79 %	4,72 %	7,4	300 000
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	8,3	300 000
T	6 mai 2026	5 novembre, 5 mai	3,60 %	3,56 %	9,1	300 000
Total ou moyenne pondérée			4,50 %	4,56 %	5,7	2 425 000 \$

Débetures convertibles

Au 31 mars 2017		Taux d'intérêt		Durée à l'échéance	Capital à l'émission	Capital	Passif	Capitaux propres	
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	(en années)				
I	31 juillet 2019	31 mars 30 septembre	4,75 %	6,19 %	2,3	52 500	51 189	49 959	1 403
J	28 février 2020	31 mars 30 septembre	4,45 %	5,34 %	2,9	57 500	55 103	53 975	386
Total ou moyenne pondérée			4,59 %	5,75 %	2,6	110 000 \$	106 292 \$	103 934 \$	1 789 \$

i) Capital et intérêts

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, 0,1 million d'actions ordinaires (0,4 million d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 31 mars 2016) ont été émises, pour un montant totalisant 2,4 M\$ (8,4 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016), aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débetures convertibles.

ii) Remboursement de capital

Le 31 janvier 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débetures convertibles de série E à 5,40 % et de série F à 5,25 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque série de débetures convertibles ont été payés en trésorerie.

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

À compter du 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre de rachat pour toutes ses séries de débetures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 28 août 2017 ou avant si la Société termine le rachat des débetures 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 2017 et 2016, les montants en capital des débetures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Trimestres clos les 31 mars	2017		2016	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	100 \$	102 \$	3 173 \$	3 209 \$

Capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires

Les capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires se chiffraient à 4,4 G\$ au 31 mars 2017, comparativement à 4,2 G\$ au 31 décembre 2016. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, un total de 0,3 million d'actions ordinaires a été émis comme suit : 0,2 million d'actions à l'exercice d'options sur actions ordinaires et pour régler les unités d'actions incessibles, les unités d'actions attribuées en fonction de la performance et les unités d'actions différées, et 0,1 million d'actions pour régler les paiements d'intérêts sur les débetures convertibles.

Au 8 mai 2017, il y avait 243,9 millions d'actions ordinaires en circulation.

Options sur actions

Au 31 mars 2017, la Société avait 4,9 millions d'options sur actions en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 18,53 \$. Si toutes ces options étaient exercées, la Société recevrait un produit de 90,2 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 de la capacité disponible aux termes des facilités de crédit renouvelables de la Société. 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 2017	31 décembre 2016
Total des facilités de crédit renouvelables approuvées	643 \$	809 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 \$	12 \$
Total des actifs non grevés	6 805 \$	6 627 \$

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 débetures de premier rang non garanties, à des débetures 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.

Les financements prévus et conclus après le 31 mars 2017, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de la dette en 2017 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	
	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux activités d’exploitation	45 970 \$	48 339 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	5 119	26 491
Flux de trésorerie liés aux activités d’investissement	(38 561)	(78 772)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net	12 528 \$	(3 942) \$

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de la Société, selon sa participation proportionnelle, au 31 mars 2017 :

Au 31 mars 2017	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2017	2018 à 2019	2020 à 2021	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	22 522 \$	50 175 \$	42 837 \$	60 039 \$	175 573 \$
Remboursements à l’échéance du capital des emprunts hypothécaires	81 562	232 640	119 255	526 166	959 623
Facilités de crédit et dette bancaire	56 654	71 861	375 792	—	504 307
Débetures de premier rang non garanties	125 000	300 000	350 000	1 650 000	2 425 000
Obligations au titre des intérêts ¹	121 988	281 491	209 261	224 367	837 107
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	769	2 019	2 030	15 457	20 275
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	50 211	4 895	—	—	55 106
Autres coûts engagés	28 633	490	—	—	29 123
Total des obligations contractuelles²	487 339 \$	943 571 \$	1 099 175 \$	2 476 029 \$	5 006 114 \$

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 2017 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu’à l’échéance) ainsi que sur les débetures non garanties de premier rang 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 débetures convertibles en circulation au moyen de l’émission d’actions ordinaires et, par conséquent, les débetures convertibles n’ont pas été prises en considération dans ce tableau, sauf si la Société a fait part de son intention de les régler en trésorerie.

La Société a des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 35,3 M\$ qui ont été consenties par des institutions financières et sont principalement 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 154,8 M\$, dont une tranche de 55,1 M\$ est engagée contractuellement. Le solde des coûts ne sera engagé que lorsque les contrats de location seront signés ou que la construction aura 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 ayant un effet défavorable important sur la situation financière de la Société. La Société est responsable conjointement et solidairement, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 112,7 M\$ (108,1 M\$ au 31 décembre 2016) 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	
<i>(en dollars)</i>	2017	2016
Dividendes par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$

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

Les débetures 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 débetures. 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), à titre d'émetteur; ii) les filiales garantes; iii) les filiales non garantes; iv) les ajustements de consolidation; et v) le total des montants consolidés.

<i>(en millions de dollars)</i>	Trimestres clos les 31 mars									
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	FCR ¹		Filiales garantes ²		Filiales non garantes ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Produits locatifs tirés des propriétés	74 \$	70 \$	102 \$	102 \$	1 \$	2 \$	(2) \$	(6) \$	175 \$	168 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	48	43	59	56	1	1	(1)	3	107	103
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	204	67	162	57	2	2	(164)	(59)	204	67

<i>(en millions de dollars)</i>	Au 31 mars 2017				
	FCR ¹	Filiales garantes ²	Filiales non garantes ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
Actifs courants	133 \$	54 \$	23 \$	(20) \$	190 \$
Actifs non courants	8 575	4 731	203	(4 365)	9 144
Passifs courants	488	124	2	—	614
Passifs non courants	3 829	536	95	(130)	4 330

<i>(en millions de dollars)</i>	Au 31 décembre 2016				
	FCR ¹	Filiales garantes ²	Filiales non garantes ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
Actifs courants	355 \$	398 \$	28 \$	(607) \$	174 \$
Actifs non courants	8 832	5 699	379	(5 979)	8 931
Passifs courants	841	489	4	(605)	729
Passifs non courants	4 112	1 821	164	(1 955)	4 142

¹⁾ Ces colonnes présentent FCR et toutes ses filiales; les filiales de FCR sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

²⁾ Ces colonnes présentent globalement toutes les filiales garantes.

³⁾ Ces colonnes présentent globalement toutes les filiales autres que les filiales garantes.

⁴⁾ Ces colonnes comprennent les montants nécessaires pour éliminer les soldes intersociétés entre FCR, les filiales garantes et les filiales autres que les filiales garantes afin d'obtenir l'information consolidée pour la Société.

⁵⁾ Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Actionnaire important

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est un important actionnaire de la Société. Au 31 mars 2017, Gazit était le propriétaire véritable de 32,7 % (36,4 % au 31 décembre 2016) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime sur Gazit. Au premier trimestre de 2017, Gazit a liquidé 9 000 000 d'actions ordinaires de la Société.

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 2017, une filiale de Main and Main Developments 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 1,0 M\$ (0,4 M\$ au 31 mars 2016).

Filiales de la Société

Les états financiers consolidés résumés 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

Dividende pour le deuxième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le deuxième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 juillet 2017 à ses actionnaires inscrits le 30 juin 2017.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

	2017		2016				2015		
<i>(nombre d'actions en milliers)</i>	T1		T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Produits locatifs tirés des propriétés	174 853 \$		172 731 \$	167 877 \$	167 576 \$	168 100 \$	164 244 \$	160 639 \$	166 249 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	106 884 \$		106 306 \$	107 612 \$	105 083 \$	102 996 \$	103 295 \$	102 585 \$	104 233 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	203 671 \$		57 739 \$	88 464 \$	169 556 \$	66 957 \$	38 947 \$	24 750 \$	94 267 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :									
De base	0,83 \$		0,24 \$	0,37 \$	0,73 \$	0,30 \$	0,17 \$	0,11 \$	0,42 \$
Dilué	0,82 \$		0,24 \$	0,36 \$	0,71 \$	0,29 \$	0,17 \$	0,11 \$	0,41 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – IFRS	250 232		252 602	250 596	243 235	243 467	226 537	225 536	241 494
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ¹	68 686 \$		66 239 \$	68 789 \$	64 200 \$	61 504 \$	58 424 \$	61 651 \$	60 940 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution ¹	0,28 \$		0,27 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ¹	66 625 \$		66 824 \$	67 451 \$	66 368 \$	61 902 \$	58 848 \$	47 477 \$	59 509 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ¹	0,27 \$		0,27 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,21 \$	0,27 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation	244 820		244 554	240 708	233 014	226 692	226 537	225 537	223 298
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	45 970 \$		96 950 \$	68 607 \$	42 704 \$	48 339 \$	84 757 \$	59 811 \$	62 172 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	49 680 \$		53 470 \$	67 507 \$	63 762 \$	47 246 \$	s. o.	s. o.	s. o.
Dividende par action ordinaire	0,215 \$		0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$
Total de l'actif	9 334 216 \$		9 104 553 \$	9 068 841 \$	8 690 655 \$	8 387 567 \$	8 278 526 \$	8 212 411 \$	8 124 267 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	1 527 179 \$		1 248 646 \$	1 277 697 \$	1 272 977 \$	1 322 909 \$	1 248 637 \$	1 201 018 \$	1 094 150 \$
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	4 352 882 \$		4 195 263 \$	4 171 426 \$	3 961 179 \$	3 666 239 \$	3 639 952 \$	3 645 911 \$	3 660 290 \$
Autres données									
Nombre de propriétés	160		160	159	161	160	158	158	157
Superficie locative brute (à 100 %) (en milliers)	25 215		25 278	25 137	25 238	24 800	24 431	24 256	24 270
Superficie locative brute (selon la participation proportionnelle) (en milliers)	23 791		23 820	23 721	23 911	23 667	23 615	23 438	23 459
Taux d'occupation mensuel moyen (%)	94,6 %		94,9 %	94,9 %	95,0 %	94,7 %	94,6 %	94,7 %	95,0 %
Taux d'occupation total du portefeuille (%)	94,5 %		94,9 %	94,9 %	95,1 %	95,0 %	94,7 %	94,6 %	94,7 %

¹⁾ Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Société pour les trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016 ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board. Les présents 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 2016 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. À l'exception de la remarque ci-après, la direction a établi qu'au 31 mars 2017, 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 2016 de la Société.

Approche révisée de l'évaluation des immeubles de placement

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la politique suivie par la Société pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement à la fin de chaque période de présentation de l'information financière revêt les approches suivantes :

1. Évaluations internes – par des évaluateurs certifiés membres du personnel de la Société, selon les normes d'évaluation professionnelles et les IFRS. Chaque immeuble de placement est évalué en interne au moins une fois par année.
2. Mises à jour de la valeur – consistant principalement en un examen par la direction des hypothèses clés utilisées lors des évaluations internes précédentes et en la mise à jour de la valeur en fonction des changements survenus dans les flux de trésorerie et la condition physique des propriétés et des variations des conditions du marché.

Des évaluations externes sont obtenues régulièrement par la direction. Elles sont utilisées à titre de valeurs de mesure et, avec d'autres informations recueillies sur le marché, permettent à la direction de tirer des conclusions sur les principales hypothèses et valeurs. Les évaluations sont effectuées par une société d'évaluation nationale indépendante, selon les normes d'évaluation professionnelles et les IFRS.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURS

Pour plus de précisions sur les changements de méthodes comptables futurs, se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour le trimestre clos le 31 mars 2017.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 31 mars 2017, 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 de la 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 2017 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de la Société. La Société continuera d'analyser sur une base continue 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 2016 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 auxquels la Société peut être exposée, 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.fcr.ca.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

52	Bilans consolidés résumés intermédiaires
53	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
54	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
55	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
56	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
57	Notes annexes
57	1 Description de la Société
57	2 Principales méthodes comptables
58	3 Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
59	4 Immeubles de placement
63	5 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
64	6 Débiteurs
64	7 Autres actifs
64	8 Gestion du capital
66	9 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
68	10 Débentures de premier rang non garanties
68	11 Débentures convertibles
70	12 Crédoeurs et autres passifs
71	13 Capitaux propres
75	14 Bénéfice d'exploitation net
75	15 Produits d'intérêts et autres produits
75	16 Charge d'intérêts
76	17 Charges du siège social
76	18 Autres profits (pertes) et (charges)
76	19 Impôt sur le résultat
77	20 Bénéfice par action
77	21 Gestion du risque
79	22 Évaluation de la juste valeur
80	23 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
82	24 Engagements et éventualités
82	25 Opérations entre parties liées
83	26 Événements postérieurs à la date du bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	31 mars 2017 (non audité)	31 décembre 2016 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement – centres commerciaux	4	8 583 852 \$	8 370 298 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	4	67 153	67 149
Participation dans des coentreprises		147 723	146 422
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	324 033	324 979
Total des placements immobiliers		9 122 761	8 908 848
Autres actifs non courants	7	21 468	21 997
Total des actifs non courants		9 144 229	8 930 845
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 d)	11 232	12 217
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	37 575	28 316
Portefeuille de projets de développement résidentiel		5 047	5 010
Débiteurs	6	27 485	21 175
Autres actifs	7	31 148	23 940
		112 487	90 658
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4 d)	77 500	83 050
Total des actifs courants		189 987	173 708
Total de l'actif		9 334 216 \$	9 104 553 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	889 213 \$	878 008 \$
Facilités de crédit	9	382 231	243 696
Débetures de premier rang non garanties	10	2 296 798	2 296 551
Débetures convertibles	11	103 934	103 765
Autres passifs	12	27 321	27 076
Passifs d'impôt différé	19	630 043	593 293
Total des passifs non courants		4 329 540	4 142 389
Passifs courants			
Dettes bancaires	23 d)	2 401	15 914
Emprunts hypothécaires	9	193 542	109 167
Facilités de crédit	9	53 654	7 785
Débetures de premier rang non garanties	10	124 932	249 891
Débetures convertibles	11	—	103 868
Créditeurs et autres passifs	12	230 521	232 466
		605 050	719 091
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placements détenus en vue de la vente	4 d), 9	8 539	9 990
Total des passifs courants		613 589	729 081
Total du passif		4 943 129	4 871 470
CAPITAUX PROPRES			
Détenteurs d'actions ordinaires	13	4 352 882	4 195 263
Participation ne donnant pas le contrôle		38 205	37 820
Total des capitaux propres		4 391 087	4 233 083
Total du passif et des capitaux propres		9 334 216 \$	9 104 553 \$

Se reporter aux notes annexes.

Approuvé par le conseil d'administration :



John Hagan
Administrateur



Adam E. Paul
Administrateur

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>	Trimestres clos les 31 mars		
<i>(en milliers de dollars, sauf les montants par action)</i>	Notes	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés		174 853 \$	168 100 \$
Coûts d'exploitation des propriétés		67 969	65 104
Bénéfice d'exploitation net	14	106 884	102 996
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts et autres produits	15	6 037	3 650
Charge d'intérêts	16	(38 983)	(40 461)
Charges du siège social	17	(9 264)	(8 010)
Coûts de transactions abandonnées		(24)	(112)
Charge d'amortissement		(470)	(220)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises		2 246	1 599
Autres profits (pertes) et (charges)	18	(2 563)	(1 023)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	177 234	24 869
		134 213	(19 708)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		241 097	83 288
Impôt différé	19	37 041	16 119
Bénéfice net		204 056 \$	67 169 \$
Bénéfice net attribuable :			
Aux détenteurs d'actions ordinaires		203 671 \$	66 957 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		385	212
		204 056 \$	67 169 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :			
De base	20	0,83 \$	0,30 \$
Dilué	20	0,82 \$	0,29 \$

Se reporter aux notes annexes.

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 31 mars		
<i>(en milliers de dollars)</i>		Notes	2017	2016
Bénéfice net			204 056 \$	67 169 \$
Autres éléments du résultat global				
(Pertes latentes) profits latents sur les couvertures de flux de trésorerie ¹			(1 040)	(6 400)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie			478	309
			(562)	(6 091)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	19		(150)	(1 705)
Autres éléments du résultat global			(412)	(4 386)
Résultat global			203 644 \$	62 783 \$
Résultat global attribuable :				
Aux détenteurs d'actions ordinaires			203 259 \$	62 571 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle			385	212
			203 644 \$	62 783 \$

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

Se reporter aux notes annexes.

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	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
31 décembre 2016	1 022 863 \$	(11 698) \$	3 142 399 \$	41 699 \$	4 195 263 \$	37 820 \$	4 233 083 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	203 671	—	—	—	203 671	385	204 056
Frais d'émission, déduction faite des impôts	—	—	(5)	—	(5)	—	(5)
Dividendes	(52 473)	—	—	—	(52 473)	—	(52 473)
Intérêts sur les débetures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	2 442	—	2 442	—	2 442
Conversion de débetures convertibles	—	—	107	(3)	104	—	104
Options, unités d'actions différées, unités d'actions restreintes et unités d'actions attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	3 630	662	4 292	—	4 292
Autres éléments du résultat global	—	(412)	—	—	(412)	—	(412)
31 mars 2017	1 174 061 \$	(12 110) \$	3 148 573 \$	42 358 \$	4 352 882 \$	38 205 \$	4 391 087 \$

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	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
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 débetures 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 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>	Trimestres clos les 31 mars		
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2017	2016
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		204 056 \$	67 169 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :			
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	(177 234)	(24 869)
Charge d'intérêts	16	38 983	40 461
Charge d'amortissement		470	220
Quote-part du bénéfice de coentreprises		(2 246)	(1 599)
Distribution des coentreprises		—	573
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	16	(41 579)	(40 367)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	23 a)	39 889	16 385
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23 b)	(16 369)	(9 634)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		45 970	48 339
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit			
Emprunts, déduction faite des coûts de financement	9	293 793	160 961
Versements en capital	9	(6 935)	(7 452)
Remboursements		(1 404)	(77 704)
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	10	(125 000)	—
Règlement de contrats de couverture		—	(818)
Remboursement de débentures convertibles		(106 136)	—
Rachat de débentures convertibles	11 c)	(102)	(3 209)
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		3 233	3 204
Paiement de dividendes		(52 330)	(48 491)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		5 119	26 491
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition de centres commerciaux	4 c)	—	(145 786)
Acquisition de terrains destinés au développement	4 c)	—	(7 717)
Produit net de la cession de propriétés	4 d)	11 839	69 864
Distributions des coentreprises		1 522	45 162
Apports aux coentreprises		(576)	—
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement		(42 461)	(50 755)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		(1 886)	(8 508)
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	23 c)	(6 999)	18 968
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(38 561)	(78 772)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (dette bancaire), montant net			
		12 528	(3 942)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) au début de la période			
		(3 697)	(17 036)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) à la fin de la période			
	23 d)	8 831 \$	(20 978) \$

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 2016 et 2015.

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.

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 Ottawa; la région centrale, qui inclut l'Ontario, à l'exception d'Ottawa; et la région de l'Ouest, qui regroupe l'Alberta et la Colombie-Britannique. Les secteurs opérationnels sont présentés de façon conforme à 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 9 mai 2017.

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

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

L'IASB a publié de 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. Ils sont décrits en détail ci-après :

Instruments financiers

L'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a été publiée en juillet 2014 et remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). L'IFRS 9 porte sur le classement et l'évaluation de tous les actifs et passifs financiers qui entrent actuellement dans le champ d'application de l'IAS 39 et introduit un nouveau modèle de dépréciation des pertes attendues selon lequel les pertes de crédit attendues doivent être comptabilisées plus rapidement d'après un modèle considérablement revu de comptabilité de couverture. L'IFRS 9 comprend également les exigences relatives à l'évaluation des actifs financiers fondés sur la dette en fonction du coût amorti ou de la juste valeur par le biais du résultat net, ainsi que les exigences relatives à l'évaluation des actifs financiers fondés sur les capitaux propres comme étant détenus à des fins de transaction ou sur la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Si cette dernière option est choisie, aucun montant n'est reclassé hors des autres éléments du résultat global. De plus, selon l'IFRS 9, les dérivés incorporés à des actifs financiers ne seront plus séparés et comptabilisés distinctement.

Le modèle révisé de comptabilité de couverture permet qu'un plus grand nombre de stratégies de couverture employées dans la gestion des risques soient admissibles à comptabilité de couverture.

L'IFRS 9 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La Société évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 9 sur ses états financiers consolidés. De l'avis de la Société, l'adoption de cette norme ne devrait pas avoir d'incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

L'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 ») a été publiée en mai 2014. Elle remplace l'IAS 11, *Contrats de construction*, l'IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, l'IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, l'IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, l'IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients*, et la SIC-31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. L'IFRS 15 fournit un modèle unique en cinq étapes fondé sur des principes qui s'appliquera à tous les contrats conclus avec des clients, sous réserve de quelques exceptions, notamment les contrats de location relevant du champ d'application de l'IAS 17, *Contrats de location*, les instruments financiers et autres droits ou obligations contractuels relevant du champ d'application de l'IFRS 9, de l'IFRS 10, *États financiers consolidés*, et de l'IFRS 11, *Partenariats*. En plus du modèle à cinq étapes, la norme précise comment comptabiliser les coûts marginaux d'obtention d'un contrat et les coûts directement liés à la réalisation d'un contrat. Les coûts marginaux d'obtention d'un contrat doivent être comptabilisés à titre d'actifs si la Société prévoit les recouvrer. Les exigences de la norme s'appliqueront aussi à la comptabilisation et à l'évaluation des profits et des pertes sur la vente de certains actifs non financiers qui ne sont pas des extrants des activités ordinaires de la Société.

L'IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La Société continue d'évaluer l'incidence de l'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. Toutefois, de l'avis de la Société, l'adoption de l'IFRS 15 ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la comptabilisation des produits des activités ordinaires dans les états financiers consolidés pris dans leur ensemble.

Contrats de location

L'IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), a été publiée en janvier 2016 et remplace l'IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »). L'IFRS 16 fait disparaître la distinction entre contrats de location simple et contrats de location-financement, comme l'exige l'IAS 17, et introduit plutôt un modèle unique de comptabilisation pour le preneur. Certains contrats de location ne seront pas assujettis à ces exigences. La plus grande incidence prévue des nouvelles exigences sera une augmentation des actifs faisant l'objet de contrats de location et des passifs financiers pour les preneurs ayant d'importants contrats de location hors bilan. Les exigences de comptabilisation des contrats de location par les bailleurs en vertu de l'IFRS 16 sont reprises de l'IAS 17, de sorte que les contrats de location continueront d'être classés et comptabilisés à titre de contrats de location simple ou de contrats de location-financement par les bailleurs.

L'IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, et son application anticipée est permise. De l'avis de la Société, l'adoption de cette norme ne devrait pas avoir d'incidence significative sur ses états financiers consolidés.

Immeubles de placement

Les modifications apportées à l'IAS 40, *Immeubles de placement*, précisent les indications comptables qui s'appliquent et les éléments prouvant qu'il y a eu transfert, entrée ou sortie, d'un immeuble de placement. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. De l'avis de la Société, l'adoption de ces modifications ne devrait pas avoir d'incidence significative 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 2017 et l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

					Trimestre clos le 31 mars 2017	
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Solde au début de la période	3 711 238 \$	1 825 533 \$	2 983 726 \$	8 520 497 \$	8 453 348 \$	67 149 \$
Dépenses d'investissement	28 714	3 532	10 215	42 461	40 508	1 953
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	68 126	7 905	101 203	177 234	179 183	(1 949)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	(32)	33	653	654	654	—
Cessions	(10 625)	(1 716)	—	(12 341)	(12 341)	—
Solde à la fin de la période	3 797 421 \$	1 835 287 \$	3 095 797 \$	8 728 505 \$	8 661 352 \$	67 153 \$
Immeubles de placement					8 583 852 \$	67 153 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					77 500	—
Total					8 661 352 \$	67 153 \$

Exercice clos le 31 décembre 2016							
	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	3 337 859 \$	1 820 967 \$	2 748 246 \$	7 907 072 \$	7 870 719 \$	36 353 \$	
Acquisitions	168 885	63 066	88 997	320 948	286 220	34 728	
Dépenses d'investissement	124 233	21 659	72 226	218 118	215 504	2 614	
Reclassement hors du portefeuille de projets de développement résidentiel	(5 010)	—	—	(5 010)	(5 010)	—	
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	110 167	21 096	86 815	218 078	217 574	504	
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	2 239	1 148	2 461	5 848	5 848	—	
Cessions	(27 135)	(102 403)	(10 061)	(139 599)	(132 549)	(7 050)	
Réévaluation du prix d'acquisition différé d'un centre commercial	—	—	(4 958)	(4 958)	(4 958)	—	
Solde à la fin de l'exercice	3 711 238 \$	1 825 533 \$	2 983 726 \$	8 520 497 \$	8 453 348 \$	67 149 \$	
Immeubles de placement					8 370 298 \$	67 149 \$	
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					83 050	—	
Total					8 453 348 \$	67 149 \$	

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,6 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2016) sont donnés en garantie pour 1,5 G\$ d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit.

b) Évaluation des immeubles de placement

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la politique suivie par la Société pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement à la fin de chaque période de présentation de l'information financière revêt les approches suivantes :

1. Évaluations internes – par des évaluateurs certifiés membres du personnel de la Société, selon les normes d'évaluation professionnelles et les IFRS. Chaque immeuble de placement est évalué en interne au moins une fois par année.
2. Mises à jour de la valeur – consistant principalement en un examen par la direction des hypothèses clés utilisées lors des évaluations internes précédentes et en la mise à jour de la valeur en fonction des changements survenus dans les flux de trésorerie et la condition physique des propriétés et des variations des conditions du marché.

Des évaluations externes sont obtenues régulièrement par la direction. Elles sont utilisées à titre de valeurs de mesure et, avec d'autres informations du marché recueillies, permettent à la direction de tirer des conclusions sur les principales hypothèses et valeurs. Les évaluations sont effectuées par une société d'évaluation nationale indépendante, selon les normes d'évaluation professionnelles et les IFRS.

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 2017		31 décembre 2016	
(en millions de dollars)	Juste valeur	Taux de capitalisation moyen pondéré	Juste valeur	Taux de capitalisation moyen pondéré
Région centrale	3 750 \$	5,3 %	3 663 \$	5,3 %
Région de l'Est	1 828	6,0 %	1 819	6,0 %
Région de l'Ouest	3 083	5,2 %	2 971	5,3 %
Total ou moyenne pondérée	8 661 \$	5,4 %	8 453 \$	5,5 %

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des centres commerciaux en fonction des taux de capitalisation au 31 mars 2017 :

Au 31 mars 2017	(en millions de dollars)
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la valeur des centres commerciaux
(0,75) %	1 297 \$
(0,50) %	822 \$
(0,25) %	392 \$
0,25 %	(352) \$
0,50 %	(677) \$
0,75 %	(976) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait une augmentation de 83 M\$ ou une diminution de 78 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 nécessaire 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 476 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 429 M\$ de la juste valeur des centres commerciaux.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Au cours des trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016, 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	2017		2016	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	— \$	— \$	145 786 \$	7 717 \$
Total de la contrepartie en trésorerie versée	— \$	— \$	145 786 \$	7 717 \$

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 2017	31 décembre 2016
Juste valeur totale	77 500 \$	83 050 \$
Emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	8 539 \$	9 990 \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	3,9 %	4,1 %

La diminution de 5,6 M\$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2016 découle essentiellement de cessions conclues pendant la période, contrebalancées par de nouveaux immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente et les variations de la juste valeur.

Au cours des trimestres clos les 31 mars 2017 et 2016, la Société a vendu des centres commerciaux comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Total du prix de vente	12 341 \$	73 303 \$
Emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	—	(2 000)
Immeubles – frais de vente	(502)	(1 439)
Total du produit en trésorerie	11 839 \$	69 864 \$

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 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total des centres commerciaux et des terrains destinés au développement ¹	3 797 421 \$	1 835 287 \$	3 095 797 \$	8 728 505 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				11 232
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				361 608
Autres actifs				52 616
Débiteurs				27 485
Participation dans des coentreprises				147 723
Portefeuille de projets de développement résidentiel				5 047
Total de l'actif				9 334 216 \$

Au 31 décembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total des centres commerciaux et des terrains destinés au développement ¹	3 711 238 \$	1 825 533 \$	2 983 726 \$	8 520 497 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				12 217
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				353 295
Autres actifs				45 937
Débiteurs				21 175
Participation dans des coentreprises				146 422
Portefeuille de projets de développement résidentiel				5 010
Total de l'actif				9 104 553 \$

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 2017	31 décembre 2016
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	131 009 \$	131 955 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	3 824	3 824
Dépôt sur un immeuble de placement b)	189 200	189 200
Total non courant	324 033 \$	324 979 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	24 244 \$	15 281 \$
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	13 268	12 969
Autres débiteurs	63	66
Total courant	37 575 \$	28 316 \$
Total	361 608 \$	353 295 \$

- 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 2017, le solde non courant de ces créances portait intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,8 % (6,9 % au 31 décembre 2016) et vient à échéance entre 2017 et 2023.
- b) Au cours du troisième trimestre de 2016, la Société a consenti une avance de 189,2 M\$ à titre de dépôt pour l'acquisition d'un immeuble de placement en construction situé à One Bloor Street, à Toronto. Le dépôt porte intérêt à un taux de 4,5 % jusqu'à la date de clôture de l'acquisition, prévue au quatrième trimestre de 2017.
- c) La Société a investi 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 2017	31 décembre 2016
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 4,2 M\$ (3,6 M\$ au 31 décembre 2016))	25 495 \$	19 291 \$
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	1 990	1 884
Total	27 485 \$	21 175 \$

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	Notes	31 mars 2017	31 décembre 2016
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 5,7 M\$ (5,1 M\$ au 31 décembre 2016))		10 730 \$	9 986 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 3,7 M\$ (3,5 M\$ au 31 décembre 2016))		2 336	2 453
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	6 004	6 875
Dérivés à la juste valeur	22	2 398	2 683
Total – non courants		21 468 \$	21 997 \$
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		6 200 \$	2 668 \$
Charges payées d'avance		18 599	6 719
Autres dépôts		291	1 074
Trésorerie soumise à restrictions		50	3 724
Dérivés à la juste valeur	22	6 008	9 755
Total – courants		31 148 \$	23 940 \$
Total		52 616 \$	45 937 \$

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 dégagant 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 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 2017	31 décembre 2016
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	2 401 \$	15 914 \$
Emprunts hypothécaires	1 090 944	995 925
Facilités de crédit	435 885	251 481
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la Société)	44 911	46 741
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la Société)	93 142	80 131
Débetures de premier rang non garanties	2 425 000	2 550 000
Débetures convertibles	106 292	212 635
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 20,03 \$ (20,67 \$ au 31 décembre 2016))	4 883 941	5 033 286
Total du capital investi	9 082 516 \$	9 186 113 \$

La Société est assujettie aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débetures 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 2017, 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 2017	31 décembre 2016
Ratio de la dette nette sur l'actif total		43,1 %	42,6 %
Ratio du total des actifs non grevés sur les emprunts non garantis, calculés selon un taux de capitalisation moyen de dix trimestres ¹	≥1,3	2,1	2,0
Capitaux propres, en utilisant une moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars) ¹	>1,6 G\$	4,2 \$	4,0 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ¹	<35 %	13,5 %	12,7 %
Pour les quatre trimestres des périodes closes les			
Ratio de couverture des intérêts (ratio BAIIA/charge d'intérêts) ¹	>1,65	2,5	2,5
Ratio de couverture des charges fixes (ratio BAIIA/service de la dette) ¹	>1,50	2,2	2,2

¹) Calculs exigés selon les conventions de facilité de crédit ou les actes de fiducie régissant les débetures 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, pour cette raison, représentent des mesures significatives. Les mesures utilisées dans ces ratios sont décrites dans les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015.

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	31 mars 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 091 294 \$	997 165 \$
Facilités de crédit non garanties	362 856	183 451
Facilités de crédit garanties	73 029	68 030
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	1 527 179 \$	1 248 646 \$
Courants	247 196 \$	116 952 \$
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	8 539	9 990
Non courants	1 271 444	1 121 704
Total	1 527 179 \$	1 248 646 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties sont garantis par les immeubles de placement de la Société. Au 31 mars 2017, un montant d'environ 2,6 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2016) des immeubles de placement, qui totalisaient 8,7 G\$ (8,5 G\$ au 31 décembre 2016) (note 4 a)), avait été donné en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties.

Au 31 mars 2017, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 4,4 % (4,5 % au 31 décembre 2016) et venaient à échéance de 2017 à 2027. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires était de 4,3 % (4,4 % au 31 décembre 2016).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 31 mars 2017 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2017 (reste de l'exercice)	21 864 \$	81 562 \$	103 426 \$	4,0 %
2018	25 486	124 321	149 807	5,4 %
2019	22 846	106 714	129 560	6,5 %
2020	21 278	45 858	67 136	5,3 %
2021	19 588	73 397	92 985	4,4 %
De 2022 à 2027	54 990	493 040	548 030	3,6 %
	166 052 \$	924 892 \$	1 090 944 \$	4,3 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			350	
Total			1 091 294 \$	

La Société peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, et aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux LIBOR ou aux taux préférentiels américains lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars américains. Au 31 mars 2017, la Société avait prélevé 15,0 M\$ CA et 261,6 M\$ US, et la dette bancaire aux termes de ses facilités de crédit non garanties totalisait 2,4 M\$ CA. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, la Société avait conclu des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Au 31 mars 2017, les facilités de crédit de la Société se résument comme suit :

Au 31 mars 2017	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Dette bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2021 ¹	800 000 \$	(214 485) \$	(33 753) \$	551 762 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2021
Facilité de crédit non renouvelable arrivant à échéance en 2020 ²	150 000	(148 371)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 octobre 2020
Facilités de crédit garanties relatives à la construction :						
Arrivant à échéance en 2018	115 000	(45 869)	(1 475)	67 656	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2017	7 953	(7 785)	—	168	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	29 septembre 2017
Facilités de crédit garanties :						
Arrivant à échéance en 2019	11 875	(11 875)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	27 septembre 2019
Arrivant à échéance en 2018	7 500	(7 500)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	6 septembre 2018
Total	1 092 328 \$	(435 885) \$	(35 228) \$	619 586 \$		

¹⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 200,4 M\$ CA en dollars américains, montant réévalué à 199,5 M\$ CA, en plus d'un prélèvement de 15,0 M\$ CA effectué le 31 mars 2017.

²⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 150,0 M\$ CA en dollars américains; au 31 mars 2017, ce montant avait été réévalué à 148,4 M\$ CA.

10. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		Taux d'intérêt		31 mars 2017	31 décembre 2016	
Série	Échéance	Nominal	Effectif	Capital impayé	Passif	Passif
H	31 janvier 2017	5,85 %	5,99 %	— \$	— \$	124 985 \$
I	30 novembre 2017	5,70 %	5,79 %	125 000	124 932	124 906
J	30 août 2018	5,25 %	5,66 %	50 000	49 776	49 761
K	30 novembre 2018	4,95 %	5,17 %	100 000	99 654	99 602
L	30 juillet 2019	5,48 %	5,61 %	150 000	149 584	149 542
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	175 000	174 988	174 988
N	1 ^{er} mars 2021	4,50 %	4,63 %	175 000	174 222	174 177
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	200 000	198 630	198 567
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	247 174	247 066
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	298 832	298 794
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	301 286	301 323
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	301 723	301 768
T	6 mai 2026	3,60 %	3,56 %	300 000	300 929	300 963
Total ou moyenne pondérée		4,50 %	4,56 %	2 425 000 \$	2 421 730 \$	2 546 442 \$
Courantes				125 000	124 932	249 891
Non courantes				2 300 000	2 296 798	2 296 551
Total				2 425 000 \$	2 421 730 \$	2 546 442 \$

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		Taux d'intérêt			31 mars 2017	31 décembre 2016			
Série	Date d'échéance	Nominal	Effectif	Capital	Passif	Capitaux propres	Capital	Passif	Capitaux propres
E	31 janvier 2019	5,40 %	6,90 %	—	—	—	54 666	53 095	2 084
F	31 janvier 2019	5,25 %	6,07 %	—	—	—	51 584	50 773	351
I	31 juillet 2019	4,75 %	6,19 %	51 189	49 959	1 403	51 210	49 822	1 403
J	28 février 2020	4,45 %	5,34 %	55 103	53 975	386	55 175	53 943	386
Total ou moyenne pondérée		4,59 %	5,75 %	106 292 \$	103 934 \$	1 789 \$	212 635 \$	207 633 \$	4 224 \$
Courantes				—	—	—	106 250	103 868	
Non courantes				106 292	103 934	1 789	106 385	103 765	
Total				106 292 \$	103 934 \$	1 789 \$	212 635 \$	207 633 \$	4 224 \$

a) Capital et intérêts

La Société peut, à son gré, rembourser les débetures convertibles à l'échéance en trésorerie ou 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 trésorerie ou en actions ordinaires. En outre, dans certaines circonstances, la Société a l'option de racheter les débetures convertibles avant leur échéance, soit en trésorerie, soit en actions ordinaires.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, 0,1 million d'actions ordinaires (0,4 million d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 31 mars 2016) ont été émises, pour un montant de 2,4 M\$ (8,4 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016), aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débetures convertibles.

Chaque série de débetures 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	Option de la Société de racheter	Prix de conversion
				à la valeur du montant en capital (conditionnel ¹)	à la valeur du montant en capital ²	
31 juill. 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 févr. 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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) Remboursement de capital

Le 31 janvier 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débetures convertibles de série E à 5,40 % et de série F à 5,25 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque série de débetures convertibles ont été payés en trésorerie.

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

Le 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre de rachat ») pour toutes ses séries de débetures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 28 août 2017 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 2017 et 2016, les montants en capital des débetures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Trimestres clos les 31 mars	2017		2016	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	100 \$	102 \$	3 173 \$	3 209 \$

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Note	31 mars 2017	31 décembre 2016
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations a)		8 117 \$	7 815 \$
Contrats de location de terrains à payer		9 344	9 423
Dérivés à la juste valeur	22	6 706	6 469
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		1 768	1 763
Produit différé		1 386	1 606
Total – non courants		27 321 \$	27 076 \$
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		69 157 \$	66 343 \$
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		47 069	49 204
Dividendes à payer		52 394	52 330
Intérêts à payer		31 995	38 016
Dépôts des locataires		27 113	26 573
Dérivés à la juste valeur	22	2 793	—
Total – courants		230 521 \$	232 466 \$
Total		257 842 \$	259 542 \$

- 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 liées 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. 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. 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.

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

Trimestres clos les 31 mars		2017		2016	
	Note	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré
Émises et en circulation au début de la période		243 507	3 142 399 \$	225 538	2 768 983 \$
Paiement d'intérêts sur les débetures convertibles	11	124	2 442	427	8 355
Conversion de débetures convertibles	11	4	107	—	—
Exercice d'options et d'unités d'actions restreintes, attribuées en fonction de la performance et différées, et règlement de ces unités		196	3 630	187	3 422
Coûts liés à l'émission d'actions et autres, déduction faite de l'incidence fiscale		—	(5)	—	(2)
Émises et en circulation à la fin de la période		243 831	3 148 573 \$	226 152	2 780 758 \$

Les dividendes trimestriels déclarés par action ordinaire se sont établis à 0,215 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017 (0,215 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016).

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	2017				2016			
	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total
Solde au début de la période	20 954 \$	4 224 \$	16 521 \$	41 699 \$	19 532 \$	6 833 \$	17 284 \$	43 649 \$
Rachat de débetures convertibles en actions ordinaires	2 431	(2 434)	—	(3)	—	—	—	—
Rachat de débetures convertibles	1	(1)	—	—	41	(41)	—	—
Options dont les droits sont acquis	—	—	213	213	—	—	183	183
Exercice d'options	—	—	(259)	(259)	—	—	(217)	(217)
Unités d'actions différées	—	—	136	136	—	—	189	189
Unités d'actions restreintes	—	—	634	634	—	—	465	465
Unités d'actions attribuées en fonction de la performance	—	—	275	275	—	—	—	—
Règlement d'unités d'actions restreintes, attribuées en fonction de la performance et différées	—	—	(337)	(337)	—	—	—	—
Solde à la fin de la période	23 386 \$	1 789 \$	17 183 \$	42 358 \$	19 573 \$	6 792 \$	17 904 \$	44 269 \$

c) Options sur actions

Au 31 mars 2017, la Société était autorisée à attribuer jusqu'à 15,2 millions d'options sur actions ordinaires (15,2 millions au 31 décembre 2016) à l'intention des employés, dirigeants et administrateurs de la Société. Au 31 mars 2017, 0,9 million d'options sur actions ordinaires (1,7 million au 31 décembre 2016) pouvaient encore être attribuées à des employés, dirigeants et administrateurs de la Société. De plus, au 31 mars 2017, 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 2017 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 9,81 \$ à 20,24 \$ (9,81 \$ à 20,24 \$ au 31 décembre 2016).

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, un montant de 0,2 M\$ (0,1 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016) a été comptabilisé à titre de charge liée aux options sur actions.

Trimestres clos les 31 mars	2017		2016	
	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	4 206	18,15 \$	4 199	17,56 \$
Attribuées a)	869	20,07	855	19,60
Exercées b)	(177)	17,06	(187)	17,13
Déchues	(28)	18,72	—	—
Arrivées à expiration	(1)	17,67	—	—
En cours à la fin de la période	4 869	18,53 \$	4 867	17,93 \$

- 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 qui figurent dans le tableau suivant et est comptabilisée comme une charge de rémunération au cours de la période d'acquisition des droits.

Trimestres clos les 31 mars	2017	2016
Options sur actions attribuées (en milliers)	869	855
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans	10 ans
Prix d'exercice	20,07 \$	19,60 \$
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	4,26 %	4,37 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,31 %	0,76 %
Juste valeur (en milliers)	1 125 \$	915 \$

- b) Le prix moyen pondéré par action auquel les options ont été exercées au cours du trimestre clos le 31 mars 2017 était de 20,18 \$ (19,83 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016).

d) Régimes d'unités d'actions

Les régimes d'unités d'actions de la Société comprennent un régime d'unités d'actions différées (« UAD ») à l'intention des administrateurs et un régime d'unités d'actions restreintes qui prévoit l'émission d'unités d'actions incessibles (« UAI ») et d'unités d'actions attribuées en fonction de la performance (« UAP »). 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 UAD, et ii) le 15 décembre de la troisième année civile suivant l'année pour les UAI attribuées avant le 1^{er} juin 2015, et pour toutes les UAI attribuées après cette date, au troisième anniversaire de la date d'attribution. En vertu du régime d'UAP, un participant a le droit de recevoir, au gré de la Société, de 0,5 à 1,5 action ordinaire, ou l'équivalent de sa valeur en trésorerie, par UAP attribuée au troisième anniversaire de la date d'attribution. Lorsque la Société déclare des dividendes sur ses actions ordinaires, les détenteurs des unités attribuées au titre de chaque régime touchent des dividendes sous forme d'unités supplémentaires.

Trimestres clos les 31 mars	2017		2016	
(en milliers)	UAD	UAI/UAP	UAD	UAI/UAP
En cours au début de la période	275	471	349	374
Attribuées a) b)	7	191	5	—
Dividendes déclarés	3	9	4	3
Exercées	—	(19)	—	—
Déchues	—	(3)	—	—
En cours à la fin de la période	285	649	358	377
Charge comptabilisée pour la période	136 \$	831 \$	114 \$	392 \$

¹⁾ Les actions ordinaires exigées en vertu des régimes d'UAD ou d'UAI peuvent être émises à partir de la trésorerie ou acquises sur le marché secondaire par un intermédiaire.

- a) La juste valeur des UAD attribuées au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, qui était de 0,1 M\$ (0,1 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016), 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 2017, qui était de 1,6 M\$ (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2016), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société en vigueur à la date d'attribution.
- b) La juste valeur associée aux UAP attribuées au cours du trimestre clos le 31 mars 2017 était de 2,2 M\$ (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2016). La juste valeur est calculée selon le modèle de simulation de Monte-Carlo d'après les hypothèses ci-dessous ainsi qu'un facteur d'ajustement du marché fondé sur le rendement total pour l'actionnaire des actions ordinaires de la Société par rapport à l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX.

Trimestres clos les 31 mars	2017	2016
UAP attribuées (en milliers)	112	—
Durée jusqu'à l'expiration	3 ans	—
Taux de volatilité moyen pondéré	14,3 %	—
Corrélation moyenne pondérée	40,4 %	—
Rendement pour l'actionnaire total moyen pondéré	0,5 %	—
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	0,95 %	—
Juste valeur (en milliers)	2 238 \$	—

La juste valeur associée aux unités attribuées en vertu des régimes susmentionnés est comptabilisée comme une charge de rémunération au cours des périodes d'acquisition des droits.

14. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Le bénéfice d'exploitation net se présente par secteur comme suit :

Trimestre clos le 31 mars 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	72 302 \$	45 921 \$	57 403 \$	175 626 \$	(773) \$	174 853 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	28 057	21 378	19 500	68 935	(966)	67 969
Bénéfice d'exploitation net	44 245 \$	24 543 \$	37 903 \$	106 691 \$	193 \$	106 884 \$

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 \$

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2017, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent 5,7 M\$ (5,5 M\$ pour le trimestre clos le 31 mars 2016) se rapportant à la rémunération du personnel.

15. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

	Note	Trimestres clos les 31 mars	
		2017	2016
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et des placements en trésorerie	5	263 \$	315 \$
Produits d'intérêts provenant de créances hypothécaires, de dépôts et de prêts	5	4 213	2 096
Honoraires et autres produits		1 561	1 239
Total		6 037 \$	3 650 \$

16. CHARGE D'INTÉRÊTS

	Notes	Trimestres clos les 31 mars	
		2017	2016
Emprunts hypothécaires	9	11 540 \$	12 072 \$
Facilités de crédit	9	2 725	2 024
Débetures de premier rang non garanties	10	27 794	26 629
Débetures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	11	2 021	5 109
Total de la charge d'intérêts		44 080	45 834
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(5 097)	(5 373)
Charge d'intérêts		38 983 \$	40 461 \$
Intérêts sur les débetures convertibles payés en actions ordinaires	11	(2 442)	(8 355)
Variation des intérêts courus		6 021	9 372
Excédent (insuffisance) du taux d'intérêt effectif des taux d'intérêt nominal des débetures de premier rang non garanties et des débetures convertibles		161	(170)
Intérêts effectifs versés en excédent du taux d'intérêt nominal sur les emprunts hypothécaires repris		447	720
Amortissement des coûts de financement différés		(1 591)	(1 661)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		41 579 \$	40 367 \$

17. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Salaires, traitements et avantages du personnel	7 224 \$	6 849 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	931	639
Autres coûts du siège social	2 696	1 974
Total des charges du siège social	10 851	9 462
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 587)	(1 452)
Charges du siège social	9 264 \$	8 010 \$

18. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	79 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	299	341
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	(2 333)	88
Immeubles de placement – frais de vente	(502)	(1 439)
Frais de restructuration	—	(59)
Autres	(27)	(33)
Total	(2 563) \$	(1 023) \$

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 2017 et 2016 :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'imposition fédéral-provincial combiné de 26,6 % pour le Canada	64 131 \$	22 155 \$
Augmentation (diminution) de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :		
Tranche de gains en capital non imposables et autres	(25 737)	(5 752)
Autres	(1 353)	(284)
Impôt différé	37 041 \$	16 119 \$

20. BÉNÉFICE PAR ACTION

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	203 671 \$	66 957 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débetures convertibles, déduction faite de l'impôt	1 078	3 700
Bénéfice entrant dans le calcul du bénéfice dilué par action	204 749 \$	70 657 \$
<i>(en milliers)</i>		
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entrant dans le calcul du bénéfice de base par action	244 317	226 320
Options	502	372
Débetures convertibles	5 413	16 775
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution	250 232	243 467

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	Nombre d'actions, advenant l'exercice		
<i>(en dollars canadiens, sauf le nombre d'options en milliers)</i>	Prix d'exercice	2017	2016
Options sur actions ordinaires	19,60 \$	—	855
Options sur actions ordinaires	19,96 \$	—	245

21. GESTION DU RISQUE

Dans le cours normal de ses activités, la Société est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer 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 2017, 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 2017 :

Au 31 mars 2017	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2017	2018 à 2019	2020 à 2021	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	21 864 \$	48 332 \$	40 866 \$	54 990 \$	166 052 \$
Remboursement à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	81 562	231 035	119 255	493 040	924 892
Facilités de crédit et dette bancaire	7 785	65 243	365 257	—	438 285
Déventures de premier rang non garanties	125 000	300 000	350 000	1 650 000	2 425 000
Obligations au titre des intérêts ¹	120 366	277 991	206 594	218 944	823 895
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	769	2 019	2 030	15 457	20 275
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	53 088	4 895	—	—	57 983
Autres coûts engagés	30 799	691	—	—	31 490
Total des obligations contractuelles²	441 233 \$	930 206 \$	1 084 002 \$	2 432 431 \$	4 887 872 \$

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 2017 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les déventures 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 déventures convertibles en circulation au moyen de l'émission d'actions ordinaires et, par conséquent, les déventures convertibles n'ont pas été prises en considération dans ce tableau, sauf si la Société a fait part de son intention de les payer en trésorerie.

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 2017, la Société avait prélevé des avances en trésorerie de 362,9 M\$ (183,5 M\$ au 31 décembre 2016) sur ses facilités de crédit renouvelables.

Par ailleurs, au 31 mars 2017, la Société avait des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 35,3 M\$ (48,2 M\$ au 31 décembre 2016) 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 résumés intermédiaires non audités se présente comme suit :

Aux	31 mars 2017			31 décembre 2016		
	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	13 268 \$	— \$	— \$	12 969 \$	— \$	— \$
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	—	—	3 824	—	—	3 824
Dérivés à la juste valeur (actifs)	—	8 406	—	—	12 438	—
Passifs financiers						
Dérivés à la juste valeur (passifs)	—	9 499	—	—	6 469	—
Évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	— \$	— \$	153 365 \$	— \$	— \$	144 379 \$
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 049 776	—	—	996 835	—
Facilité de crédit	—	435 885	—	—	251 481	—
Déventures de premier rang non garanties	—	2 593 274	—	—	2 691 059	—
Déventures convertibles	108 996	—	—	214 423	—	—

Dans le cadre de sa stratégie de gestion de certains risques de taux d'intérêt et du risque de change lié aux fluctuations du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain, la Société conclut des instruments dérivés, y compris des contrats à terme sur obligations, des swaps de taux d'intérêt et des swaps de devises. Pour les instruments dérivés admissibles à la comptabilité de couverture, la variation de la juste valeur pour la tranche efficace du dérivé est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global à compter de la date de 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).

NOTES ANNEXES – suite

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 2017, les taux d'intérêt se situaient entre 1,6 % et 3,5 % (entre 1,7 % et 3,3 % au 31 décembre 2016). Le tableau suivant présente la juste valeur des actifs (passifs) des instruments de couverture de la Société :

	Désigné comme instrument de couverture	Échéance au 31 mars 2017	31 mars 2017	31 décembre 2016
Actifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	Avril 2017	6 008 \$	6 279 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Janvier 2026 à septembre 2026	2 398	2 683
Swaps de devises	Non	s. o.	—	3 476
Total			8 406 \$	12 438 \$
Passifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	Avril 2017	246 \$	— \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Mars 2022 à juin 2025	6 706	6 469
Swaps de devises	Non	Avril 2017	2 547	—
Total			9 499 \$	6 469 \$

23. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

		Trimestres clos les 31 mars	
	Notes	2017	2016
Ajustement de loyers calculé de façon linéaire		(653) \$	(1 350) \$
Immeubles de placement – frais de vente	18	502	1 439
(Profits réalisés) pertes réalisées à la vente de titres négociables	18	—	(79)
(Profits latents) pertes latentes sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	18	(299)	(341)
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	18	2 293	(88)
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		977	685
Impôt différé	19	37 041	16 119
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		28	—
Total		39 889 \$	16 385 \$

NOTES ANNEXES – suite

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	
	2017	2016
Débiteurs	(6 310) \$	(3 533) \$
Charges payées d'avance	(11 880)	(12 052)
Dettes fournisseurs et charges à payer	3 104	7 108
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	570	(2 037)
Variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 853)	880
Total	(16 369) \$	(9 634) \$

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

	Trimestres clos les 31 mars	
	2017	2016
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(8 169) \$	— \$
Remboursements des prêts et créances hypothécaires	1 170	18 880
Placement dans des titres négociables, montant net	—	(742)
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	830
Total	(6 999) \$	18 968 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire)

	31mars 2017	31 décembre 2016
Aux		
Trésorerie ¹⁾	11 232 \$	12 217 \$
Dette bancaire	(2 401)	(15 914)
Total	8 831 \$	(3 697) \$

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 112,7 M\$ (108,1 M\$ au 31 décembre 2016) 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 32,9 M\$ (32,3 M\$ au 31 décembre 2016).
- 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 1,0 M\$ (1,0 M\$ au 31 décembre 2016), l'obligation totale s'établissant à 20,3 M\$ (20,1 M\$ au 31 décembre 2016).
- 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) Actionnaire important

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est un actionnaire important de la Société. Au 31 mars 2017, Gazit était le propriétaire véritable de 32,7 % (36,4 % au 31 décembre 2016) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime de Gazit. Au premier trimestre de 2017, Gazit a liquidé 9 000 000 d'actions ordinaires de la Société.

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	
	2017	2016
Remboursement de services professionnels	97 \$	75 \$

Au 31 mars 2017, les montants à payer par Gazit s'élevaient à 0,1 M\$ (0,1 M\$ au 31 décembre 2016).

b) Coentreprise

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, une filiale de Main and Main Developments LP a reçu de M+M Urban Realty LP 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 0,5 M\$ (0,4 M\$ au 31 mars 2016).

NOTES ANNEXES – suite

c) Filiales de la Société

Les présents 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 pour le deuxième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le deuxième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 juillet 2017 à ses actionnaires inscrits le 30 juin 2017.

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
Télééc. : 416 941 1655

BUREAU DE MONTRÉAL

Place Viau
7600, boulevard Viau, bureau 113
Montréal (Québec) H1S 2P3
Tél. : 514 332 0031
Télééc. : 514 332 5135

BUREAU DE CALGARY

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

BUREAU D'EDMONTON

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

BUREAU DE VANCOUVER

Shops at New West
800 Carnarvon Street, Suite 320
New Westminster (C.-B.)
V3M 0G3
Tél. : 604 278 0056
Télééc. : 604 242 0266

SYMBOLES À LA BOURSE DE TORONTO

Débiteures convertibles à
4,75 % : FCR.DB.I
Débiteures convertibles à
4,45 % : FCR.DB.J

AGENT DES TRANSFERTS

Computershare Trust Company of
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*

Jordan Robins
*Vice-président directeur
et chef des finances*

Gareth Burton
Premier vice-président, Construction

Roger J. Chouinard
*Chef des affaires juridiques et
secrétaire général*

Carmine Franchella
Premier vice-président, Location

Sandra Levy
*Vice-présidente, Capital humain et
affaires générales*

Maryanne McDougald
Première vice-présidente, Exploitation

Gregory J. Menzies
Chef de projet, Yorkville Village

Jodi M. Shpigel
Première vice-présidente, Développement

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)*

Annalisa King
*Administratrice de sociétés
Vancouver
(Colombie-Britannique)*

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

Bernard McDonell
*Administrateur de sociétés
Apple Hill (Ontario)*

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

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



Vos Achats au Quotidien  

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