



YORKVILLE VILLAGE

2017

DEUXIÈME TRIMESTRE

FIRST CAPITAL REALTY INC.

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 axées sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 30 juin 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	30 juin 2017	31 décembre 2016
<i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>		
Total de l'actif ¹	9 763 \$	9 171 \$
Total de la capitalisation boursière ²	4 820 \$	5 033 \$
Valeur de l'entreprise ²	9 080 \$	9 162 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{1, 2}	42,5 %	42,6 %
Dividendes trimestriels par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$

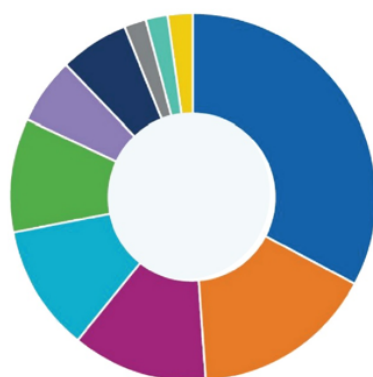
Points saillants de l'exploitation

Semestres clos les 30 juin	2017	2016
<i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>		
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	475 \$	237 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	1,91 \$	1,00 \$
Produits locatifs tirés des propriétés ¹	351 \$	340 \$
Bénéfice d'exploitation net ^{1, 2}	219 \$	211 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 2}		
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	139 \$	126 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,57 \$	0,55 \$
Flux de trésorerie d'exploitation	137 \$	128 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,56 \$	0,56 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés^{1, 2}		
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés	108 \$	111 \$

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*



Région du Grand Toronto	33 %
Région du Grand Montréal	16 %
Région du Grand Calgary	12 %
Région du Grand Vancouver	11 %
Région du Grand Edmonton	10 %
Région du Grand Ottawa	6 %
Région du Golden Horseshoe	6 %
Région de London	2 %
Ville de Québec	2 %
Red Deer et autres	2 %
Total	100 %

*Loyers minimaux annuels
au 30 juin 2017

Vos Achats au Quotidien®

	NOMBRE DE MAGASINS	% DE LOCATION	LOCATAIRES
Magasins d'alimentation	132	17,5 %	Loblaws, Sobeys, metro, save on foods, Whole Foods Market, Longo's
Pharmacies	135	9,4 %	Shoppers Drug Mart, Rexall, London Drugs, Jean Coutu, uniprix, Brunet
Magasins de vins et spiritueux	99	3,5 %	LCBO, BEER STORE, BC LIQUOR STORE, SAQ, Liquor Depot
Banques et coopératives d'épargne et de crédit	215	8,7 %	TD, BNC, CIBC, BMO, Scotiabank, Desjardins, National Bank
Restaurants et cafés	964	13,8 %	Tim Hortons, Starbucks, CARA, SUBWAY, McDonald's, Aroma
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1 519	15,5 %	Alberta Health Services, UPS, Allstate, HER BLOCK, Elan
Centres de conditionnement physique	80	3,5 %	GoodLife Fitness, EQUINOX, LA FITNESS, Orangetheory, ANYTIME FITNESS, Gold's Gym
Garderies et écoles	95	1,2 %	KUMON, brightpath, OXFORD, kids & company
Autres détaillants de produits de consommation de base	555	18,0 %	Walmart, DOLLARAMA, GNC, WINNERS, PETSMART
Autres locataires	596	8,9 %	CINEPLEX, west elm, SleepCountry, SHERWIN-WILLIAMS, ANTHROPOLOGIE

Au 30 juin 2017

Rapport de gestion

Table des matières

1	Introduction	37	Autres profits (pertes) et (charges)
1	Mise en garde concernant les déclarations prospectives	38	Impôt sur le résultat
2	Aperçu des activités et stratégie d'affaires	38	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	41	Structure du capital et liquidités
11	Aperçu des activités et de l'exploitation	41	Capital investi
11	Placements immobiliers	41	Notations
15	Immeubles de placement – centres commerciaux	42	Échéance de l'encours de la dette et du capital
15	Acquisitions de 2017	43	Emprunts hypothécaires
16	Cessions de 2017	44	Facilités de crédit
16	Dépenses d'investissement	46	Déventures de premier rang non garanties
17	Évaluation des immeubles de placement	46	Déventures convertibles
18	Propriétés en voie de développement	47	Capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires
23	Main and Main Urban Realty	47	Liquidités
23	Location et occupation	48	Flux de trésorerie
27	Les 40 principaux locataires	48	Obligations contractuelles
28	Échéances des contrats de location	49	Éventualités
29	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	49	Dividendes
30	Résultats d'exploitation	50	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
30	Bénéfice net	51	Opérations entre parties liées
31	Rapprochement des comptes consolidés résumés de résultats, tels que présentés, et de la participation proportionnelle de la Société	51	Événements postérieurs à la date de bilan
33	Bénéfice d'exploitation net	52	Données financières trimestrielles
35	Produits d'intérêts et autres produits	53	Estimations comptables critiques
35	Charges d'intérêts	53	Changements de méthodes comptables futurs
36	Charges du siège social	53	Contrôles et procédures
		54	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 et les semestres clos les 30 juin 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 2 août 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 2 août 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 30 juin 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, 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 Sears Canada, Lululemon, Express, Bebe, BCBG Max Azria, H&M, 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 semestre clos le 30 juin 2017, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de propriétés déjà détenues a connu une croissance de 2,5 % 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 semestre clos le 30 juin 2017, le taux d'occupation mensuel moyen pour l'ensemble des propriétés faisant partie du portefeuille était de 94,7 %, par rapport à 94,9 %, tandis que le taux d'occupation total mensuel moyen des propriétés déjà détenues était de 95,9 %, par rapport à 96,0 % à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 30 juin 2017, la Société avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 14,1 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour développement futur (2,8 millions de pieds carrés de superficie de commerce de détail et 11,3 millions de pieds carrés de superficie résidentielle), dont environ 0,6 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 premier semestre, une superficie de 62 000 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 44,8 M\$. Une superficie de près de 60 000 pieds carrés de nouveaux locaux était occupée au taux moyen de location net de 33,30 \$ le pied carré, soit bien au-dessus des loyers moyens de 19,39 \$ 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.

Au cours du premier semestre, la Société a acquis trois immeubles productifs de revenus au montant de 10,8 M\$ à proximité immédiate de centres commerciaux existants de la Société, ce qui a permis d'ajouter une superficie locative brute de 14 400 pieds carrés au portefeuille. De plus, durant cette période, la Société a investi 72,7 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement.

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 premier semestre, la Société a cédé quatre propriétés, dont une parcelle de terrain, pour un produit brut total de 16,4 M\$.

Activité de financement

Au cours du premier semestre, 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 premier trimestre, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures 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 débentures de premier rang non garanties de série H à 5,85 % totalisant 125,0 M\$.

Le 10 juillet 2017, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série U d'un montant en capital de 300 M\$, arrivant à échéance le 12 juillet 2027. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,753 % par année, payable semestriellement à partir du 12 janvier 2018.

Le 1^{er} août 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures convertibles de série I à 4,75 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque série de débentures convertibles ont été payés en trésorerie.

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 30 juin 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 revenus 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 revenus. 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 débentures 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 débentures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période. Il n'est pas tenu compte des débentures convertibles, car la Société peut, à son gré, respecter ses obligations de remboursement du capital et des intérêts à l'égard de toutes les débentures 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 30 juin	2017	2016
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés	160	161
Superficie locative brute (en pieds carrés) (à 100 %)	25 217 000	25 238 000
Superficie locative brute (en pieds carrés) (sur une base proportionnelle)	23 798 000	23 911 000
Taux d'occupation des propriétés déjà détenues – stables ¹	96,3 %	96,4 %
Taux d'occupation total du portefeuille	95,0 %	95,1 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ²		
Projets d'immeubles de détail	2 799 000	3 229 000
Projets d'immeubles résidentiels	11 256 000	9 812 000
Taux moyen par pied carré occupé	19,39 \$	18,96 \$
Superficie locative brute développée et concrétisée sur une base proportionnelle	62 000	98 000
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables		
– augmentation (diminution) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,3}	1,8 %	(0,7) %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues		
– augmentation (diminution) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,3}	2,5 %	(0,2) %
Information financière⁴		
Immeubles de placement – centres commerciaux ⁵	8 961 018 \$	8 251 667 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement ⁵	79 053 \$	73 920 \$
Total de l'actif	9 688 357 \$	8 690 655 \$
Emprunts hypothécaires ⁵	1 052 048 \$	1 057 219 \$
Facilités de crédit	557 779 \$	215 758 \$
Déventures de premier rang non garanties	2 422 021 \$	2 393 377 \$
Déventures convertibles	104 200 \$	207 097 \$
Capitaux propres	4 577 648 \$	3 961 179 \$
Capitalisation et niveau d'endettement		
Actions en circulation (en milliers)	243 922	235 130
Valeur de l'entreprise ¹	9 080 000 \$	9 196 000 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{1,6}	42,5 %	43,1 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,3	5,6

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Produits, bénéfice et flux de trésorerie⁴				
Produits et autres produits	177 814 \$	171 319 \$	358 704 \$	343 069 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	108 678 \$	105 083 \$	215 562 \$	208 079 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	246 213 \$	134 880 \$	423 447 \$	159 749 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	271 539 \$	169 556 \$	475 210 \$	236 512 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	1,09 \$	0,71 \$	1,91 \$	1,00 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (après dilution) (IFRS) (en milliers)	250 516	243 235	250 377	240 183
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	30 867 \$	42 704 \$	76 837 \$	91 043 \$
Dividendes				
Dividendes	52 648 \$	50 705 \$	105 121 \$	99 384 \$
Dividendes par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,43 \$	0,43 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 6}				
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	70 473 \$	64 200 \$	139 159 \$	125 702 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,29 \$	0,28 \$	0,57 \$	0,55 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	74,1 %	76,8 %	75,4 %	78,2 %
Flux de trésorerie d'exploitation	70 580 \$	66 368 \$	137 205 \$	128 269 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,29 \$	0,29 \$	0,56 \$	0,56 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	74,1 %	74,1 %	76,8 %	76,8 %
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	245 186	233 014	245 006	229 789
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés^{1, 6}				
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés	58 741 \$	63 762 \$	108 421 \$	111 008 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sur quatre trimestres continus			90,5 %	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 de l'ensemble 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 :

Total des 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.

Aux	30 juin 2017		31 décembre 2016	
	Bilan consolidé résumé ¹	Ajustement selon la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Participation proportionnelle
ACTIF				
Immeubles de placement – centres commerciaux	8 882 818 \$	111 454 \$	8 994 272 \$	8 481 385 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	79 053	106 973	186 026	156 027
Portefeuille de projets de développement résidentiel	5 110	8 597	13 707	11 127
Participation dans des coentreprises	159 241	(159 241)	—	—
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	78 200	—	78 200	83 050
Autres	483 935	6 739	490 674	439 103
Actif total	9 688 357 \$	74 522 \$	9 762 879 \$	9 170 692 \$
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 052 048 \$	42 126 \$	1 094 174 \$	1 042 538 \$
Facilités de crédit	557 779	71 693	629 472	308 279
Autres	3 459 941	1 644	3 461 585	3 624 612
Total du passif	5 069 768	115 463	5 185 231	4 975 429
CAPITAUX PROPRES				
Attribuables aux actionnaires	4 577 648	—	4 577 648	4 195 263
Attribuables à la participation ne donnant pas le contrôle	40 941	(40 941)	—	—
Total des capitaux propres	4 618 589	(40 941)	4 577 648	4 195 263
Total du passif et des capitaux propres	9 688 357 \$	74 522 \$	9 762 879 \$	9 170 692 \$

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

Aperçu du portefeuille

Au 30 juin 2017, la Société avait des participations dans 160 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d'occupation était de 95,0 %, la superficie locative brute totale, de 25,2 millions de pieds carrés (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société) et la juste valeur, de 9,0 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 30 juin 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 21,9 millions de pieds carrés (20,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société) et d'une juste valeur de 7,4 G\$. Ces propriétés représentent 90,6 % de l'ensemble des propriétés de la Société, 87,2 % de sa superficie locative brute et 81,6 % de sa juste valeur et ont généré un bénéfice d'exploitation net de 187,8 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2017, soit 85,9 % 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	30 juin 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	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	18 761	6 610 \$	96,3 %	18,84 \$	136	18 760	6 226 \$	96,3 %	18,74 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	9	1 999	755	92,8 %	20,66	9	1 958	701	94,6 %	20,43
Total des propriétés déjà détenues	145	20 760	7 365	96,0 %	19,01	145	20 718	6 927	96,2 %	18,90
Projets de réaménagement majeur	8	1 972	1 088	85,1 %	23,01	8	1 987	1 037	83,5 %	23,33
Projets de développement entièrement nouveaux	1	107	184	100,0 %	29,36	1	105	176	99,4 %	32,18
Acquisitions – 2017	—	7	7	100,0 %	43,19	—	—	—	— %	—
Acquisitions – 2016	4	618	304	94,5 %	22,86	4	617	283	93,1 %	22,54
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	2	334	78	89,8 %	13,75	2	333	78	92,7 %	13,59
Cessions – 2017	—	—	—	— %	—	—	60	14	77,8 %	16,05
Total ¹⁾	160	23 798	9 026 \$	95,0 %	19,39 \$	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 46 M\$ au 30 juin 2017 et de 49 M\$ au 31 décembre 2016.

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

Aux		30 juin 2017						31 décembre 2016				
<i>(en millions de dollars, sauf les autres données)</i>	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	6 745	3 335 \$	96,4 %	22,18 \$	33 %	46	6 757	3 085 \$	96,5 %	22,11 \$	33 %
Région du Golden Horseshoe	8	1 589	430	97,4 %	16,12	6 %	8	1 570	405	95,7 %	15,91	6 %
Région de London	7	735	180	95,0 %	15,31	2 %	7	783	173	93,7 %	15,16	3 %
	61	9 069	3 945	96,5 %	20,56	41 %	61	9 110	3 663	96,1 %	20,46	42 %
Région de l'Est												
Région du Grand Montréal	32	4 500	1 228	91,8 %	16,52	16 %	32	4 491	1 189	90,3 %	16,43	15 %
Région du Grand Ottawa	11	1 728	489	97,0 %	16,74	6 %	11	1 728	474	96,9 %	16,69	6 %
Ville de Québec	5	994	184	92,7 %	11,26	2 %	5	989	175	93,5 %	11,29	2 %
Autres	2	219	42	99,2 %	13,63	1 %	2	218	43	100,0 %	13,43	1 %
	50	7 441	1 943	93,3 %	15,79	25 %	50	7 426	1 881	92,5 %	15,71	24 %
Région de l'Ouest												
Région du Grand Calgary	16	2 506	1 101	94,2 %	22,60	12 %	16	2 500	1 041	95,5 %	22,46	12 %
Région du Grand Vancouver	20	2 237	1 134	94,9 %	22,87	11 %	20	2 241	1 054	95,5 %	22,64	11 %
Région du Grand Edmonton	12	2 301	821	95,3 %	19,27	10 %	12	2 299	794	97,0 %	19,11	10 %
Red Deer	1	244	82	93,1 %	20,08	1 %	1	244	82	93,1 %	20,25	1 %
	49	7 288	3 138	94,7 %	21,54	34 %	49	7 284	2 971	95,9 %	21,37	34 %
Total ¹	160	23 798	9 026 \$	95,0 %	19,39 \$	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 respectivement 46 M\$ et 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
<i>(en millions de dollars)</i>	2017	2016	2017	2016
Solde au début de la période	8 661 \$	8 016 \$	8 453 \$	7 871 \$
Acquisitions				
Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles	11	51	11	197
Activités de développement et améliorations du portefeuille	58	54	98	105
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	235	136	415	158
Cessions	(4)	(4)	(16)	(77)
Autres variations	—	(1)	—	(2)
Solde à la fin de la période	8 961 \$	8 252 \$	8 961 \$	8 252 \$
Participation dans des coentreprises – centres commerciaux ¹	111	111	111	111
Participation proportionnelle de la Société à la fin de la période	9 072 \$	8 363 \$	9 072 \$	8 363 \$

¹⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente aux 30 juin 2017 et 2016 totalisant respectivement 78 M\$ et 74 M\$.

Acquisitions de 2017

Immeubles productifs de revenus – Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles

Au cours du semestre clos le 30 juin 2017, la Société a acquis trois propriétés à proximité immédiate de centres commerciaux existants, comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville, province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	Coût d'acquisition (en millions)
1.	McKenzie Scotiabank (McKenzie Towne Centre)	Calgary, AB	T2	100 %	7 300	6,5 \$
2.	Domaine Metro Land (Centre Domaine)	Montréal, QC	T2	50 %	—	2,6
3.	4455-4457 Kingston Road (Morningside Crossing)	Toronto, ON	T2	100 %	7 100	1,7
Total					14 400	10,8 \$

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

Cessions de 2017

Au cours du semestre clos le 30 juin 2017, la Société a vendu des participations dans quatre 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	
4.	Pemberton II, 1640 Bridgman Ave	North Vancouver, BC	T2	100 %	4 900	0,2	
Total					61 300	5,9	16,4 \$

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 :

Semestres clos les 30 juin			2017	2016
	Total des propriétés déjà détenues	Autres catégories de propriétés	Total	Total ¹
Maintien des produits	8 182 \$	— \$	8 182 \$	6 094 \$
Augmentation des produits	10 201	7 814	18 015	25 296
Dépenses recouvrables auprès des locataires	1 725	228	1 953	3 299
Dépenses de développement	8 584	64 120	72 704	70 814
Total ²	28 692 \$	72 162 \$	100 854 \$	105 503 \$

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 semestre clos le 30 juin 2017, les dépenses d'investissement ont totalisé 100,9 M\$, comparativement à 105,5 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 4,6 M\$ est principalement attribuable au calendrier des travaux prévus d'infrastructure au cours de la période au titre des dépenses d'investissement engagées visant l'augmentation des produits. Les dépenses de développement se sont accrues de 1,9 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 semestre clos le 30 juin 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 5,3 %, en raison surtout d'un resserrement global des taux de capitalisation dans la région centrale et la région de l'Ouest, et de la croissance stable du bénéfice d'exploitation net dans l'ensemble du portefeuille. La participation proportionnelle de la Société dans l'augmentation nette de la valeur des immeubles de placement a été de 432,1 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 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 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016, comme suit :

Au 30 juin 2017		Taux de capitalisation			
(en millions de dollars)	Nombre de propriétés	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	Juste valeur
Région centrale	61	5,1 %	5,3 %	3,8 % à 7,0 %	3 945 \$
Région de l'Est	50	5,9 %	6,0 %	5,0 % à 7,0 %	1 943
Région de l'Ouest	49	5,2 %	5,3 %	3,8 % à 6,0 %	3 138
Total ou moyenne pondérée ¹	160	5,3 %	5,5 %	3,8 % à 7,0 %	9 026 \$

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

Au 31 décembre 2016		Taux de capitalisation			
(en millions de dollars)	Nombre de propriétés	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	Juste valeur
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 0,6 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 30 juin 2017	Pieds carrés (en milliers) ¹		
	Commerce de détail	Résidentiel	Total
Activités de développement			
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	27	—	27
Projets de réaménagement majeur	243	—	243
Projets de développement entièrement nouveaux	129	156	285
	399	156	555
Superficie additionnelle future ne faisant pas l'objet d'un engagement			
À moyen terme	1 000	3 600	4 600
À long terme	1 400	7 500	8 900
	2 400	11 100	13 500
Total des projets en voie de développement	2 799	11 256	14 055

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 11,1 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 long terme.

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 30 juin 2017, la Société avait investi 589,0 M\$ dans des propriétés en voie de développement et des parcelles de terrain destinées au développement, ce qui représentait environ 6,4 % de la valeur du portefeuille total.

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

Au 30 juin 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	4	27	13 \$	— \$	13 \$
Projets de réaménagement majeur	4	243	164	104	268
Projets de développement entièrement nouveaux	2	285	135	—	135
Total des activités de développement et de réaménagement	10	555	312 \$	104 \$	416 \$
Total des terrains et des parcelles de terrains adjacentes destinés au développement				173 \$	173 \$
Total				277 \$	589 \$

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 semestre clos le 30 juin 2017, une superficie totale de 62 000 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 44,8 M\$. De cette superficie, 60 000 pieds carrés ont été occupés au cours de l'exercice à un taux de location moyen de 33,30 \$ le pied carré, ce qui constitue un taux bien supérieur au taux moyen du portefeuille de 19,39 \$. 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 semestre clos le 30 juin 2017, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 31 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 25,59 \$ le pied carré. De cette superficie de 31 000 pieds carrés, 20 000 pieds carrés ont été démolis.

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 de certification *Leadership in Energy and Environmental Design* (« 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 quatre projets en cours de développement dans la catégorie Propriétés déjà détenues faisant l'objet de réaménagement. Sur une superficie d'environ 27 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 14 400 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 37,44 \$ 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 30 juin 2017 sont comme suit :

Au 30 juin 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. 685 Fairway Road, Kitchener, ON ² (MEC, TD Canada Trust)	12	S2 2017	16 \$	7 \$	9 \$
2. South Park Centre, Edmonton, AB (Boardwalk Fries & Burger)	5	S2 2017	3	2	1
3. Centre St-Charles, Kirkland, QC (Wendy's)	2	S2 2017	2	1	1
4. 3959 Shelbourne, Victoria, BC (CIBC)	8	S1 2018	6	3	3
Total des propriétés déjà détenues faisant l'objet de réaménagement	27		27 \$	13 \$	14 \$

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 quatre projets en cours de développement dans la catégorie des projets de réaménagement majeur. De la superficie d'environ 243 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 98 400 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 36,43 \$ 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 30 juin 2017, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 30 juin 2017									
N° / Propriété et principaux locataires	Superficie (en milliers de pieds carrés)				Date d'achèvement cible ²	Investissement (en millions)			
	Prévue à l'achèvement	Achevée ou existante ¹	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.	Actifs de Yorkville Village, Toronto, ON (<i>Whole Foods Market, Equinox Fitness</i>)	265	211	54	S2 2017 ³	371 \$	44 \$	319 \$	8 \$
2.	3080 Yonge Street, Toronto, ON (<i>Loblaws</i>)	245	169	76	S1 2018	130	52	63	15
3.	Mount Royal West, Calgary, AB (<i>Urban Fare, Canadian Tire</i>)	93	—	93	S2 2018	70	40	—	30
4.	102 – 108 Yorkville, Toronto, ON (<i>Jimmy Choo, Her Majesty's Pleasure (Salon)</i>)	20	—	20	S2 2018	48	28	—	20
Total des projets de réaménagement majeur		623	380	243		619 \$	164 \$	382 \$	73 \$

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. Au deuxième trimestre de 2017, le projet de réaménagement des actifs extérieurs au 102 – 108 Yorkville a commencé et a été reclassé comme un projet distinct.

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 285 000 pieds carrés actuellement en voie de développement, dont 129 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail et 156 000 pieds carrés à des logements locatifs. Une superficie totale de 42 000 pieds carrés destinés au commerce de détail actuellement en voie de développement est visée par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 30,06 \$ le pied carré. Comme les travaux de construction des projets de développement entièrement nouveaux s'effectuent par étapes, les négociations avec les détaillants sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux planifiés. 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 30 juin 2017, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 30 juin 2017

N° / Propriété et principaux locataires	Superficie (en milliers de pieds carrés)				Investissement (en millions)			
	Prévue à l'achèvement	Achevée ou existante	En voie de développement	Date d'achèvement cible ¹	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	107	50	S2 2019	96 \$	19 \$	67 \$	10 \$
2. King High Line (Shops at King Liberty), Toronto, ON ^{2, 4}	235	—	235	S2 2018	163	116	—	47
Total des projets de développement entièrement nouveaux	392	107	285		259 \$	135 \$	67 \$	57 \$

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 de la superficie occupée estimative et le total des coûts estimatifs comprennent les immeubles dont la construction n'est pas entamée. Au deuxième trimestre de 2017, la construction d'un nouvel immeuble a commencé et, par conséquent, la date d'achèvement cible du projet a été reportée du deuxième semestre de 2017 au deuxième semestre de 2019.

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 144 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement des propriétés déjà détenues sont estimés à 14 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux sont estimés respectivement à 33 M\$ et 22 M\$ en 2017 et à 40 M\$ et 35 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'élève à environ 167,0 M\$ (dont 120,3 M\$ avaient été investis au 30 juin 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 30 juin	2017	2016
Nombre de projets	23	23
Nombre d'immeubles productifs de revenus	11	10
Projets en voie de développement actif / prédéveloppement	2 / 9	2 / 8
Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	103 800	88 100
Dépenses de développement depuis le début de l'exercice ¹	5 811 \$	3 755 \$
Autres dépenses d'investissement depuis le début de l'exercice ¹	224 \$	— \$
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ¹		
Projets d'immeubles de détail ¹	99 000	158 000
Projets d'immeubles résidentiels ¹	553 000	486 000
Immeubles de placement – centres commerciaux ¹	46 484 \$	48 369 \$
Immeubles de placement – développement ¹	106 973 \$	60 784 \$
Total de l'actif ¹	170 118 \$	122 564 \$
Emprunts hypothécaires ¹	— \$	2 749 \$
Facilités de crédit ¹	71 693 \$	42 708 \$
Semestres clos les 30 juin	2017	2016
Produits ¹	2 750 \$	1 600 \$
Charges ¹	1 335 \$	1 102 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement ¹	5 738 \$	3 590 \$

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

Location et occupation

Le taux d'occupation mensuel moyen du premier semestre de 2017 est demeuré relativement semblable à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, tant en ce qui concerne le total du portefeuille que le portefeuille de propriétés déjà détenues. Pour le semestre clos le 30 juin 2017, le taux d'occupation mensuel moyen de l'ensemble du portefeuille s'est établi à 94,7 %, par rapport à 94,9 % à la période correspondante de l'exercice précédent, tandis que le taux d'occupation mensuel moyen des propriétés déjà détenues s'est établi à 95,9 %, par rapport à 96,0 % à la période correspondante de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation total du portefeuille était en hausse de 0,5 %, s'élevant à 95,0 %, alors que le taux d'occupation des propriétés déjà détenues avait progressé de 0,1 % pour s'établir à 96,0 %, comparativement à ceux atteints au 31 mars 2017. Cette augmentation s'explique par l'occupation d'une superficie de 108 000 pieds carrés par de nouveaux locataires. Le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,1 %, alors que le taux d'occupation des propriétés déjà détenues était en baisse de 0,3 %, comparativement à ceux atteints au 30 juin 2016.

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

Aux	30 juin 2017			31 décembre 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	18 065	96,3 %	18,84 \$	18 069	96,3 %	18,74 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	1 855	92,8 %	20,66	1 853	94,6 %	20,43
Total des propriétés déjà détenues	19 920	96,0 %	19,01	19 922	96,2 %	18,90
Projets de réaménagement majeur	1 679	85,1 %	23,01	1 659	83,5 %	23,33
Projets de développement entièrement nouveaux	107	100,0 %	29,36	104	99,4 %	32,18
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	300	89,8 %	13,75	309	92,7 %	13,59
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	22 006	95,0 %	19,29	21 994	95,0 %	19,22
Acquisitions – 2017	7	100,0 %	43,19	—	— %	—
Acquisitions – 2016	584	94,5 %	22,86	574	93,1 %	22,54
Cessions – 2017	—	— %	—	48	77,8 %	16,05
Total ¹	22 597	95,0 %	19,39 \$	22 616	94,9 %	19,30 \$

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

Pour le trimestre clos le 30 juin 2017, la Société a enregistré une augmentation globale du taux par pied carré occupé de 8,6 % sur une superficie de 387 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location qui venaient à échéance. L'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'est élevée à 9,6 % sur une superficie de 345 000 pieds carrés par suite des renouvellements.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 19,36 \$ au 31 mars 2017 à 19,39 \$ au 30 juin 2017, en raison surtout de l'augmentation des loyers. La direction estime que le loyer moyen pondéré par pied carré de son portefeuille se situerait dans une fourchette de 25,00 \$ à 27,00 \$, si celui-ci était assorti de loyers établis aux taux du marché.

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble des propriétés faisant partie du portefeuille de la Société pour le trimestre clos le 30 juin 2017 s'établissent comme suit :

Trimestre clos le 30 juin 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)	Pour- centage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
31 mars 2017²	19 896	18,95 \$	95,9 %	2 595	22,56 \$	85,4 %	178	0,7 %	1 122	4,7 %	23 791	94,5 %	19,36 \$
Ouvertures par des locataires	193	16,11		102	12,24		—		(295)		—		14,77
Fermetures par des locataires	(160)	(14,92)		(28)	(23,44)		—		188		—		(16,19)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(14)	(14,06)		(6)	(36,71)		20		—		—		(21,18)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	—	—		18	41,58		—		—		18		41,58
Démolitions	—	—		—	—		(1)		—		(1)		—
Reclassements	3	—		(8)	—		—		(14)		(19)		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2016	19 918	19,01 \$	96,0 %	2 673	22,20 \$	88,0 %	197	0,8 %	1 001	4,2 %	23 789	95,0 %	19,39 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	2	11,74	27,7 %	7	43,19	100,0 %	—		5		14	64,4 %	36,54
Cessions (à la date de cession)	—	—	—	(3)	22,00	51,2 %	—		(2)		(5)	51,2 %	22,00
30 juin 2017	19 920	19,01 \$	96,0 %	2 677	22,25 \$	88,1 %	197	0,8 %	1 004	4,2 %	23 798	95,0 %	19,39 \$
Renouvellements de contrats de location	345	20,53 \$		42	16,15 \$						387		20,05 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(345)	(18,74) \$		(42)	(16,22) \$						(387)		(18,47) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location		1,79 \$			(0,07) \$								1,58 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		9,6 %			(0,4) %								8,6 %

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.

Pour le semestre clos le 30 juin 2017, la Société a enregistré une augmentation globale du taux par pied carré occupé de 7,6 % sur une superficie de 692 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location qui venaient à échéance. L'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'est élevée à 9,1 % sur une superficie de 575 000 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 19,39 \$ au 30 juin 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 pour le semestre clos le 30 juin 2017 s'établissent comme suit :

Semestre clos le 30 juin 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)	Pour- centage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
31 décembre 2016²	19 922	18,90	96,2 %	2 694	22,26	86,8 %	188	0,8 %	1 016	4,3 %	23 820	94,9 %	19,30
Ouvertures par des locataires	336	15,09		119	13,04		—		(455)		—		14,55
Fermetures par des locataires	(364)	(15,17)		(96)	(14,32)		—		460		—		(14,99)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(14)	(14,06)		(17)	(35,20)		31		—		—		(25,59)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	32	28,79		28	38,62		—		2		62		33,30
Démolitions	—	—		—	—		(20)		—		(20)		—
Reclassements	6	—		(10)	—		(2)		(11)		(17)		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2017	19 918	19,01	96,0 %	2 718	22,08	87,9 %	197	0,8 %	1 012	4,2 %	23 845	94,9 %	19,38
Acquisitions (à la date d'acquisition)	2	11,74	27,7 %	7	—	100,0 %	—		5		14	64,4 %	36,54
Cessions (à la date de cession)	—	—	—	(48)	15,61	77,9 %	—		(13)		(61)	77,9 %	15,61
30 juin 2017	19 920	19,01	96,0 %	2 677	22,25	88,1 %	197	0,8 %	1 004	4,2 %	23 798	95,0 %	19,39
Renouvellements de contrats de location	575	20,99		117	18,77						692		20,61
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(575)	(19,24)		(117)	(18,71)						(692)		(19,15)
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location		1,75			0,06								1,46
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		9,1 %			0,3 %								7,6 %

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 30 juin 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 6,3 ans au 30 juin 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 %	10,2 %	BBB	BBB	
2.	Sobeys	57	2 007	8,4 %	6,6 %	BB (élevé)	BB+	
3.	Metro	35	1 188	5,0 %	3,4 %	BBB	BBB	
4.	Walmart	15	1 491	6,3 %	2,8 %	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-	Aa2
7.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	45	241	1,0 %	1,9 %	AA	AA-	A1
8.	GoodLife Fitness	26	565	2,4 %	1,9 %			
9.	Dollarama	53	501	2,1 %	1,8 %	BBB		
10.	CIBC	36	195	0,8 %	1,5 %	AA	A+	A1
Total des 10 principaux locataires		439	9 602	40,3 %	34,9 %			
11.	LCBO	23	213	0,9 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa2
12.	Lowes	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	30	131	0,5 %	1,1 %	AA	A+	A1
16.	London Drugs	10	233	1,0 %	1,0 %			
17.	Scotiabank (Banque Scotia)	25	128	0,5 %	1,0 %	AA	A+	A1
18.	Staples (Bureau en gros)	11	252	1,1 %	0,9 %		BBB-	Baa2
19.	Save-On-Foods	6	211	0,9 %	0,9 %			
20.	Winners	10	248	1,0 %	0,8 %		A+	A2
21.	Whole Foods Market	3	133	0,6 %	0,7 %		BBB-	Baa3
22.	Longo's	4	162	0,7 %	0,7 %			
23.	Jean Coutu	13	175	0,7 %	0,7 %			
24.	Starbucks	43	67	0,3 %	0,7 %		A	A2
25.	SAQ	21	103	0,4 %	0,6 %	A (élevé)	AA-	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.	Yum! Brands	30	50	0,2 %	0,4 %		BB	Ba3
33.	Toys "R" Us	3	127	0,5 %	0,4 %		B-	B3
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 locataires ³		952	13 468	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 30 juin 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	148	276	1,2 %	4 579 \$	1,0 %	16,57 \$
2017	302	867	3,6 %	14 940	3,3 %	17,24
2018	676	2 852	12,0 %	50 229	10,9 %	17,61
2019	679	2 893	12,2 %	55 573	12,1 %	19,21
2020	602	2 677	11,2 %	52 752	11,5 %	19,71
2021	522	2 433	10,2 %	49 333	10,7 %	20,28
2022	491	2 886	12,1 %	61 185	13,3 %	21,20
2023	211	1 682	7,1 %	30 910	6,7 %	18,38
2024	175	1 035	4,4 %	22 121	4,8 %	21,37
2025	183	968	4,1 %	24 013	5,2 %	24,80
2026	167	922	3,9 %	24 590	5,4 %	26,68
2027	134	902	3,8 %	21 515	4,7 %	23,85
Par la suite	103	2 204	9,2 %	47 546	10,4 %	21,56
Total ou moyenne pondérée ²	4 393	22 597	95,0 %	459 286 \$	100,0 %	20,32 \$

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 5,7 ans au 30 juin 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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	134 587 \$	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	327 611 \$	324 979 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	23 618	15 281
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	13 462	12 969
Autres débiteurs	61	66
Total – courants	37 141 \$	28 316 \$
Total	364 752 \$	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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	271 539 \$	169 556 \$	475 210 \$	236 512 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires après dilution	1,09 \$	0,71 \$	1,91 \$	1,00 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution (en milliers)	250 516	243 235	250 377	240 183

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 30 juin 2017 a été de 271,5 M\$, ou 1,09 \$ par action (après dilution), comparativement à 169,6 M\$, ou 0,71 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 102,0 M\$ du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires, conformément aux IFRS, découle principalement d'une hausse de 93,7 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, déduction faite de la hausse de l'impôt différé de 17,6 M\$, de la hausse du bénéfice d'exploitation net de 3,6 M\$ et de l'augmentation des produits d'intérêts et autres produits de 2,3 M\$, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le semestre clos le 30 juin 2017 a été de 475,2 M\$, ou 1,91 \$ par action (après dilution), comparativement à 236,5 M\$, ou 1,00 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 238,7 M\$ du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires, conformément aux IFRS, découle principalement d'une hausse de 225,1 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, déduction faite d'une hausse de l'impôt différé de 38,6 M\$, de la hausse du bénéfice d'exploitation net de 7,5 M\$ et de l'augmentation des produits d'intérêts et autres produits de 4,7 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

Les tableaux suivants présentent 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 30 juin	2017			2016		
	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de 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	171 729 \$	2 378 \$	174 107 \$	167 576 \$	1 905 \$	169 481 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	63 051	596	63 647	62 493	698	63 191
Bénéfice d'exploitation net	108 678	1 782	110 460	105 083	1 207	106 290
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	6 085	(40)	6 045	3 743	(41)	3 702
Charges d'intérêts	(38 684)	(623)	(39 307)	(38 809)	(572)	(39 381)
Charges du siège social	(9 214)	333	(8 881)	(8 880)	259	(8 621)
Coûts de transactions abandonnées	(78)	(1)	(79)	(43)	—	(43)
Charge d'amortissement	(498)	—	(498)	(241)	12	(229)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	12 503	(12 503)	—	6 367	(6 367)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(22)	—	(22)	2 203	(16)	2 187
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	246 213	8 330	254 543	134 880	3 842	138 722
	216 305	(4 504)	211 801	99 220	(2 883)	96 337
Bénéfice avant impôt sur le résultat	324 983	(2 722)	322 261	204 303	(1 676)	202 627
Impôt différé	50 708	14	50 722	33 071	—	33 071
Bénéfice net	274 275 \$	(2 736) \$	271 539 \$	171 232 \$	(1 676) \$	169 556 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	271 539 \$	— \$	271 539 \$	169 556 \$	— \$	169 556 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	2 736	(2 736)	—	1 676	(1 676)	—
	274 275 \$	(2 736) \$	271 539 \$	171 232 \$	(1 676) \$	169 556 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	1,11 \$			0,73 \$		
Dilué	1,09 \$			0,71 \$		

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

Semestres clos les 30 juin	2017			2016		
	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportion- nelle	Participation proportion- nelle ¹	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportion- nelle	Participation proportion- nelle ¹
Produits locatifs tirés des propriétés	346 582 \$	4 456 \$	351 038 \$	335 676 \$	3 830 \$	339 506 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	131 020	1 438	132 458	127 597	1 272	128 869
Bénéfice d'exploitation net	215 562	3 018	218 580	208 079	2 558	210 637
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	12 122	522	12 644	7 393	(71)	7 322
Charges d'intérêts	(77 667)	(1 205)	(78 872)	(79 270)	(880)	(80 150)
Charges du siège social	(18 478)	653	(17 825)	(16 890)	493	(16 397)
Coûts de transactions abandonnées	(102)	(11)	(113)	(156)	—	(156)
Charge d'amortissement	(968)	—	(968)	(461)	—	(461)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	14 749	(14 749)	—	7 966	(7 966)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(2 585)	—	(2 585)	1 180	(33)	1 147
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	423 447	8 665	432 112	159 749	4 011	163 760
	350 518	(6 125)	344 393	79 511	(4 446)	75 065
Bénéfice avant impôt sur le résultat	566 080	(3 107)	562 973	287 590	(1 888)	285 702
Impôt différé	87 749	14	87 763	49 190	—	49 190
Bénéfice net	478 331 \$	(3 121) \$	475 210 \$	238 400 \$	(1 888) \$	236 512 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	475 210 \$	— \$	475 210 \$	236 512 \$	— \$	236 512 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	3 121	(3 121)	—	1 888	(1 888)	—
	478 331 \$	(3 121) \$	475 210 \$	238 400 \$	(1 888) \$	236 512 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	1,94 \$			1,03 \$		
Dilué	1,91 \$			1,00 \$		

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 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	% de variation	2017	2016	% de variation	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés						
Loyers de base		94 438 \$	92 993 \$		188 887 \$	186 132 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		20 877	20 326		43 982	42 048
Recouvrements de taxes foncières		29 156	28 575		59 049	57 400
Frais de résiliation de contrats de location		218	215		419	863
Loyer proportionnel		609	448		972	844
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		152	(634)		(454)	(477)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres		2 470	2 353		5 302	4 730
Total des produits locatifs tirés des propriétés déjà détenues		147 920	144 276		298 157	291 540
Coûts d'exploitation des propriétés						
Charges d'exploitation recouvrables		23 333	22 286		48 438	46 277
Taxes foncières recouvrables		31 569	30 983		63 594	62 186
Taxes foncières de l'exercice précédent		(192)	(812)		(936)	(781)
Autres coûts d'exploitation et ajustements		(1 096)	46		(740)	559
Total des coûts d'exploitation des propriétés déjà détenues		53 614	52 503		110 356	108 241
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues ¹	2,8 %	94 306 \$	91 773 \$	2,5 %	187 801 \$	183 299 \$
Projets de réaménagement majeur		9 463	8 512		17 986	16 740
Projets de développement entièrement nouveaux		614	(39)		1 072	(120)
Acquisitions – 2017		58	—		58	—
Acquisitions – 2016		3 341	1 757		6 546	2 502
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		1 122	1 020		2 143	1 973
Cessions – 2017		(13)	137		104	275
Cessions – 2016		17	748		15	1 355
Loyers calculés de façon linéaire		284	1 803		922	3 143
Terrains destinés au développement		315	163		562	500
Main and Main Urban Realty		953	416		1 371	970
Bénéfice d'exploitation net ¹	3,9 %	110 460 \$	106 290 \$	3,8 %	218 580 \$	210 637 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		63,4 %	62,7 %		62,3 %	62,0 %

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

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, le bénéfice d'exploitation net total a connu une augmentation respectivement de 4,2 M\$ et 7,9 M\$, par rapport aux périodes correspondantes 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 et le semestre clos le 30 juin 2017, les marges du bénéfice d'exploitation net ont augmenté par rapport à celles des périodes correspondantes de l'exercice précédent, principalement en raison de la baisse des coûts liés à la rémunération.

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016 ¹	2017	2016 ¹
Propriétés déjà détenues – stables	2,1 %	(3,4) %	1,8 %	(0,7) %
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	9,5 %	5,0 %	9,2 %	5,3 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues	2,8 %	(2,7) %	2,5 %	(0,2) %

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

Pour le trimestre clos le 30 juin 2017, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a augmenté de 2,5 M\$, ou 2,8 %, pour s'établir à 94,3 M\$, en raison surtout de l'augmentation des loyers, des projets de développement de nouveaux immeubles et de la diminution des coûts d'exploitation.

Pour le semestre clos le 30 juin 2017, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a augmenté de 4,5 M\$, ou 2,5 %, pour s'établir à 187,8 M\$, essentiellement en raison de l'augmentation des loyers, des projets de développement de nouveaux immeubles distincts et de la diminution des coûts d'exploitation, 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.

La croissance négative du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues en 2016 découle de l'incidence des frais de résiliation relatifs à deux importants contrats de location engagés au deuxième trimestre de 2015. Compte non tenu de ces frais, le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues s'élèverait respectivement à 0,6 % et 1,6 % pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016.

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 30 juin 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	71 212 \$	45 986 \$	56 423 \$	1 183 \$	(697) \$	174 107 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 813	19 637	19 389	230	(1 422)	63 647
Bénéfice d'exploitation net	45 399 \$	26 349 \$	37 034 \$	953 \$	725 \$	110 460 \$

Trimestre clos le 30 juin 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	68 601 \$	45 285 \$	55 567 \$	788 \$	(760) \$	169 481 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	26 259	19 383	18 149	372	(972)	63 191
Bénéfice d'exploitation net	42 342 \$	25 902 \$	37 418 \$	416 \$	212 \$	106 290 \$

Semestre clos le 30 juin 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	143 514 \$	93 072 \$	113 826 \$	2 096 \$	(1 470) \$	351 038 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	53 870	41 362	38 889	725	(2 388)	132 458
Bénéfice d'exploitation net	89 644 \$	51 710 \$	74 937 \$	1 371 \$	918 \$	218 580 \$

Semestre clos le 30 juin 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	137 947 \$	91 579 \$	109 891 \$	1 576 \$	(1 487) \$	339 506 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	53 602	39 917	36 600	606	(1 856)	128 869
Bénéfice d'exploitation net	84 345 \$	51 662 \$	73 291 \$	970 \$	369 \$	210 637 \$

¹⁾ Les autres éléments se composent principalement des éliminations intersociétés

Produits d'intérêts et autres produits

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, la participation proportionnelle de la Société dans les charges d'intérêts et autres produits a totalisé respectivement 6,0 M\$ et 12,6 M\$, comparativement à 3,7 M\$ et 7,3 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation depuis le début de l'exercice de 5,3 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Emprunts hypothécaires	12 687 \$	12 214 \$	24 591 \$	24 410 \$
Facilités de crédit	3 090	1 498	6 033	3 706
Déventures de premier rang non garanties	27 512	27 459	55 306	54 088
Déventures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	1 416	3 128	3 437	8 237
Intérêts inscrits à l'actif	(5 398)	(4 918)	(10 495)	(10 291)
Total des charges d'intérêts	39 307 \$	39 381 \$	78 872 \$	80 150 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, les charges d'intérêts ont baissé respectivement de 0,1 M\$ et 1,3 M\$, par suite surtout du remboursement anticipé de déventures convertibles assorties d'un taux d'intérêt plus élevé, le tout partiellement contrebalancé par l'incidence de l'émission de nouvelles déventures 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 semestres clos respectivement les 30 juin 2017 et 2016, environ 11,7 % et 11,4 % 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 hausse des intérêts inscrits à l'actif en regard de ceux de la période correspondante de l'exercice précédent est principalement attribuable à l'augmentation 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 887 \$	6 700 \$	13 919 \$	13 414 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	1 108	936	2 039	1 574
Autres coûts du siège social	2 896	2 824	5 464	4 700
Total des charges du siège social	10 891	10 460	21 422	19 688
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(2 010)	(1 839)	(3 597)	(3 291)
Charges du siège social	8 881 \$	8 621 \$	17 825 \$	16 397 \$

Pour le semestre clos le 30 juin 2017, les charges du siège social ont augmenté de 1,4 M\$, pour s'établir à 17,8 M\$, par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse de 1,0 M\$ des charges salariales du fait que des postes vacants ont été pourvus. Les autres charges du siège social ont connu une hausse de 0,8 M\$ comparativement à celles de la période correspondante de l'exercice précédent découlant surtout de l'augmentation 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 18,6 % et 18,2 % 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 semestres clos les 30 juin 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 30 juin	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 latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	194 \$	194 \$	1 550 \$	1 550 \$
Profit net (perte nette) sur remboursement anticipé de dette	—	—	(1 239)	(1 239)
Produit tiré de Target	—	—	3 150	3 150
Immeubles de placement – frais de vente	(129)	—	19	—
Frais de restructuration	—	—	(1 277)	(1 277)
Autres	(87)	(87)	(16)	(16)
Total	(22) \$	107 \$	2 187 \$	2 168 \$

Semestres clos les 30 juin	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	493	493	1 892	1 892
Profit net (perte nette) sur remboursement anticipé de dette	(2 333)	(2 333)	(1 152)	(1 152)
Produit tiré de Target	—	—	3 150	3 150
Immeubles de placement – frais de vente	(631)	—	(1 420)	—
Frais de restructuration	—	—	(1 336)	(1 336)
Autres	(114)	(114)	(66)	(66)
Total	(2 585) \$	(1 954) \$	1 147 \$	2 567 \$

Pour le trimestre clos le 30 juin 2017, la Société a comptabilisé dans son compte de résultat une perte de 22 000 \$, selon sa participation proportionnelle, comparativement à un profit de 2,2 M\$ en 2016. Pour le semestre clos le 30 juin 2017, la Société a comptabilisé dans son compte de résultat une perte de 2,6 M\$, selon sa participation proportionnelle, comparativement à un profit de 1,1 M\$ au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. La perte plus élevée depuis le début de l'exercice 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 débentures convertibles de série E à 5,40 % et de série F à 5,25 % au cours du premier trimestre de 2017 ainsi qu'à la comptabilisation du produit tiré de Target dégagé au cours du deuxième trimestre de 2016.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, la charge d'impôt différé a totalisé respectivement 50,7 M\$ et 87,8 M\$, contre 33,1 M\$ et 49,2 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les augmentations de 17,6 M\$ et de 38,6 M\$ découlent principalement de l'incidence fiscale de plus fortes augmentations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport aux périodes correspondantes 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	271 539 \$	169 556 \$	475 210 \$	236 512 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	(254 543)	(138 722)	(432 112)	(163 760)
Coûts de location additionnels	1 773	1 671	3 553	3 342
Immeubles de placement – frais de vente	129	(19)	631	1 420
Ajustement tenant compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	960	811	2 160	1 565
Impôt différé	50 722	33 071	87 763	49 190
Flux de trésorerie d'exploitation ¹	70 580 \$	66 368 \$	137 205 \$	128 269 \$

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 30 juin		% de variation	Semestres clos les 30 juin	
		2017	2016		2017	2016
Bénéfice d'exploitation net		110 460 \$	106 290 \$		218 580 \$	210 637 \$
Produits d'intérêts et autres produits		6 045	3 702		12 644	7 322
Charges d'intérêts ¹		(38 347)	(38 570)		(76 712)	(78 585)
Charges du siège social ²		(7 108)	(6 950)		(14 272)	(13 055)
Coûts de transactions abandonnées		(79)	(43)		(113)	(156)
Charge d'amortissement		(498)	(229)		(968)	(461)
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ³	9,8 %	70 473	64 200	10,7 %	139 159	125 702
Autres profits (pertes) et (charges) ⁴		107	2 168		(1 954)	2 567
Flux de trésorerie d'exploitation ³	6,3 %	70 580 \$	66 368 \$	7,0 %	137 205 \$	128 269 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	4,0 %	0,29 \$	0,28 \$	3,8 %	0,57 \$	0,55 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	1,1 %	0,29 \$	0,29 \$	0,4 %	0,56 \$	0,56 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	5,2 %	245 186	233 014	6,6 %	245 006	229 789

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 30 juin 2017, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 70,5 M\$, ou 0,29 \$ par action après dilution, par rapport à 64,2 M\$, ou 0,28 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour le semestre clos le 30 juin 2017, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 139,2 M\$, ou 0,57 \$ par action après dilution, comparativement à 125,7 M\$, ou 0,55 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net et des produits d'intérêts et autres produits.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2017, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 70,6 M\$, ou 0,29 \$ par action après dilution, par rapport à 66,4 M\$, ou 0,29 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour le semestre clos le 30 juin 2017, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 137,2 M\$, ou 0,56 \$ par action après dilution, par rapport à 128,3 M\$, ou 0,56 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation par rapport à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique essentiellement par la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, le tout en partie contrebalancé par une baisse des autres profits en raison du produit tiré de Target dégaé au cours du deuxième trimestre de 2016.

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	30 867 \$	42 704 \$	76 837 \$	91 043 \$
Ajouter (déduire) :				
Ajustements apportés au fonds de roulement ¹	32 995	22 761	37 207	25 980
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 472	1 698	3 446	2 515
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits	(5 289)	(2 566)	(8 182)	(6 094)
Dépenses d'investissement recouvrables	(1 817)	(1 227)	(1 953)	(3 299)
Coûts de location des propriétés en voie de développement	445	418	890	836
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	—	—	—	79
Participation ne donnant pas le contrôle	68	(26)	176	(52)
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ²	58 741 \$	63 762 \$	108 421 \$	111 008 \$

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 et le semestre clos le 30 juin 2017, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ont totalisé respectivement 58,7 M\$ et 108,4 M\$, en regard de 63,8 M\$ et 111,0 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés est principalement attribuable à l'augmentation des dépenses d'investissement visant le maintien des produits et à la hausse des coûts du siège social comparativement aux périodes correspondantes 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 30 juin 2017, le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés s'élevait à 90,5 %.

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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Passif (montants en capital impayés)		
Dette bancaire	5 281 \$	15 914 \$
Emprunts hypothécaires	1 052 028	995 925
Facilités de crédit	557 779	251 481
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	42 428	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)	71 693	56 798
Déventures de premier rang non garanties	2 425 000	2 550 000
Déventures convertibles	106 287	212 635
Capitalisation boursière ¹		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 19,76 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2016)	4 819 896	5 033 286
Valeur de l'entreprise	9 080 392 \$	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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les déventures de premier rang non garanties	4,5 %	4,5 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,3	5,3
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	42,5 %	42,6 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ¹	9,5	9,1
Total des actifs non grevés	7 197 483	6 627 091
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur	2,5	2,4
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ¹	2,5	2,5

¹⁾ Calculé en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

Notations

Depuis novembre 2012, DBRS a accordé la note BBB (élevé) avec tendance stable aux déventures 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 30 juin 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)	64 949 \$	9 424 \$	125 000 \$	199 373 \$	4,8 %
2018	150 713	66 821	150 000	367 534	8,9 %
2019	130 497	62 711	150 000	343 208	8,3 %
2020	68 105	158 608	175 000	401 713	9,7 %
2021	93 987	—	175 000	268 987	6,4 %
2022	163 618	337 189	450 000	950 807	22,9 %
2023	13 870	—	300 000	313 870	7,6 %
2024	74 668	—	300 000	374 668	9,0 %
2025	66 770	—	300 000	366 770	8,8 %
2026	186 662	—	300 000	486 662	11,7 %
2027	80 617	—	—	80 617	1,9 %
	1 094 456	634 753	2 425 000	4 154 209	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	(282)	—	(2 979)	(3 261)	
Total	1 094 174 \$	634 753 \$	2 422 021 \$	4 150 948 \$	

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 semestre clos le 30 juin 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 :

Semestre clos le 30 juin 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	(34 476)	3,4 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(15 877)	— %
Coûts de financement et primes nettes amortis	(1 279)	— %
Solde à la fin de la période	1 094 174 \$	4,3 %

Au 30 juin 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 4,8 ans au 31 décembre 2016 sur des emprunts hypothécaires de 1,0 G\$ à 4,9 ans au 30 juin 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 30 juin 2017, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires se résumait comme suit :

Au 30 juin 2017	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2017 (reste de l'exercice)	14 913 \$	50 036 \$	64 949 \$	4,5 %
2018	26 392	124 321	150 713	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 %
	167 964 \$	926 492 \$	1 094 456 \$	4,3 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(282)	
Total			1 094 174 \$	

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 30 juin 2017, la Société avait prélevé 280,0 M\$ CA et 153,1 M\$ US, et la dette bancaire aux termes de ses facilités de crédit non garanties totalisait 5,3 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. Au deuxième trimestre, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2022, essentiellement selon les mêmes modalités.

Au 30 juin 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 résument comme suit :

Au 30 juin 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 2022 ¹	800 000 \$	(331 908) \$	(40 563) \$	427 529 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2022
Facilité de crédit non renouvelable arrivant à échéance en 2020 ²	150 000	(146 821)	—	—	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	(51 890)	(1 475)	61 635	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	84 654	(71 693)	(98)	12 863	Préférentiel de - 0,15 % à + 1,5 %	Entre octobre 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	1 176 982 \$	(629 472) \$	(42 136) \$	502 195 \$		

¹⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 54,0 M\$ CA en dollars américains, montant réévalué à 51,9 M\$ CA, en plus d'un autre prélèvement de 280,0 M\$ CA effectué le 30 juin 2017.

²⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 150,0 M\$ CA en dollars américains; au 30 juin 2017, ce montant avait été réévalué à 146,8 M\$ CA.

Débetures de premier rang non garanties

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

Débetures convertibles

Au 30 juin 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	4,75 %	6,19 %	2,1	52 500	51 189	50 121
		30 septembre						1 403
J	28 février 2020	31 mars	4,45 %	5,34 %	2,7	57 500	55 098	54 079
		30 septembre						386
Total ou moyenne pondérée			4,59 %	5,75 %	2,4	110 000 \$	106 287 \$	104 200 \$
								1 789 \$

i) Capital et intérêts

Au cours du semestre clos le 30 juin 2017, 0,1 million d'actions ordinaires (0,4 million d'actions ordinaires pour le semestre clos le 30 juin 2016) ont été émises, pour un montant totalisant 2,4 M\$ (8,4 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 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.

Le 23 juin 2017, la Société a avisé par écrit les détenteurs des dernières débetures convertibles de série I à 4,75 % qu'elle rachèterait celles-ci et que la totalité du capital et des intérêts courus serait remboursée en trésorerie le 1^{er} août 2017.

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 semestres clos les 30 juin 2017 et 2016, les montants en capital des débentures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Semestres clos les 30 juin	2017		2016	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	105 \$	107 \$	3 515 \$	3 557 \$

Capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires

Les capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires se chiffraient à 4,6 G\$ au 30 juin 2017, comparativement à 4,2 G\$ au 31 décembre 2016. Au cours du semestre clos le 30 juin 2017, un total de 0,4 million d'actions ordinaires a été émis comme suit : 0,3 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 débentures convertibles.

Au 1^{er} août 2017, il y avait 243,9 millions d'actions ordinaires en circulation.

Options sur actions

Au 30 juin 2017, la Société avait 4,5 millions d'options sur actions en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 18,63 \$. Si toutes ces options étaient exercées, la Société recevrait un produit de 83,7 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)	30 juin 2017	31 décembre 2016
Total des facilités de crédit renouvelables approuvées	502 \$	809 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 \$	12 \$
Total des actifs non grevés	7 197 \$	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 débentures de premier rang non garanties, à des débentures convertibles et à des émissions d'actions. Le niveau réel et le type des emprunts futurs seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers coûts des titres d'emprunt et de capitaux propres, des conditions des marchés financiers et du point de vue de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise. La direction estime qu'elle dispose de ressources suffisantes pour faire face à ses obligations en matière d'activités d'exploitation et d'investissement, à court et à long terme, grâce à la disponibilité de capitaux.

Les financements prévus et conclus après le 30 juin 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	30 867 \$	42 704 \$	76 837 \$	91 043 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	33 254	102 617	38 373	129 108
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(67 514)	(127 289)	(106 075)	(206 061)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net	(3 393) \$	18 032 \$	9 135 \$	14 090 \$

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 30 juin 2017 :

Au 30 juin 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	14 913 \$	50 175 \$	42 837 \$	60 039 \$	167 964 \$
Remboursements à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	50 036	231 035	119 255	526 166	926 492
Facilités de crédit et dette bancaire	9 423	129 533	158 608	337 189	634 753
Débentures de premier rang non garanties	125 000	300 000	350 000	1 650 000	2 425 000
Débentures convertibles	53 234	—	—	—	53 234
Obligations au titre des intérêts ¹	88 331	297 503	217 618	222 349	825 801
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	467	2 019	2 030	15 463	19 979
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	63 807	19 855	—	—	83 662
Autres coûts engagés	—	22 225	—	—	22 225
Total des obligations contractuelles ²	405 211 \$	1 052 345 \$	890 348 \$	2 811 206 \$	5 159 110 \$

¹ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 juin 2017 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débentures 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 débentures convertibles en circulation au moyen de l'émission d'actions ordinaires et, par conséquent, les débentures convertibles n'ont pas été prises en considération dans ce tableau, 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 42,1 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 148,3 M\$, dont une tranche de 83,7 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 118,6 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
(en dollars)	2017	2016	2017	2016
Dividendes par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,43 \$	0,43 \$

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.

(en millions de dollars)							Trimestres clos les 30 juin			
	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	71 \$	70 \$	101 \$	102 \$	2 \$	2 \$	(2) \$	(6) \$	172 \$	168 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	48	44	61	57	1	1	(1)	3	109	105
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	272	170	220	130	11	16	(231)	(146)	272	170

(en millions de dollars)							Semestres clos les 30 juin			
	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	145 \$	140 \$	203 \$	204 \$	3 \$	4 \$	(4) \$	(12) \$	347 \$	336 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	96	87	120	113	2	2	(2)	6	216	208
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	475	237	382	187	13	18	(395)	(205)	475	237

(en millions de dollars)					Au 30 juin 2017
	FCR ¹	Filiales garantes ²	Filiales non garantes ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
Actifs courants	184 \$	23 \$	19 \$	(12) \$	214 \$
Actifs non courants	8 855	4 984	221	(4 586)	9 474
Passifs courants	517	127	2	3	649
Passifs non courants	3 903	553	101	(136)	4 421

(en millions de dollars)				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 30 juin 2017, Gazit était le propriétaire véritable de 32,6 % (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 et du semestre clos le 30 juin 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 respectivement 0,6 M\$ et 1,6 M\$ (0,5 M\$ et 0,9 M\$ au 30 juin 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 troisième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le troisième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 octobre 2017 à ses actionnaires inscrits le 28 septembre 2017.

Déventures de premier rang non garanties émises

Le 10 juillet 2017, la Société a conclu une émission de déventures de premier rang non garanties de série U d'un montant en capital de 300 M\$, arrivant à échéance le 12 juillet 2027. Ces déventures portent intérêt à un taux nominal de 3,753 % par année, payable semestriellement à partir du 12 janvier 2018.

Rachat de déventures convertibles

Le 1^{er} août 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières déventures convertibles de série I à 4,75 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque déventure convertible ont été payés en trésorerie.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

	2017		2016				2015	
(nombre d'actions en milliers)	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Produits locatifs tirés des propriétés	171 729 \$	174 853 \$	172 731 \$	167 877 \$	167 576 \$	168 100 \$	164 244 \$	160 639 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	108 678 \$	106 884 \$	106 306 \$	107 612 \$	105 083 \$	102 996 \$	103 295 \$	102 585 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	271 539 \$	203 671 \$	57 739 \$	88 464 \$	169 556 \$	66 957 \$	38 947 \$	24 750 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :								
De base	1,11 \$	0,83 \$	0,24 \$	0,37 \$	0,73 \$	0,30 \$	0,17 \$	0,11 \$
Dilué	1,09 \$	0,82 \$	0,24 \$	0,36 \$	0,71 \$	0,29 \$	0,17 \$	0,11 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – IFRS	250 516	250 232	252 602	250 596	243 235	243 467	226 537	225 536
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ¹	70 473 \$	68 686 \$	66 239 \$	68 789 \$	64 200 \$	61 504 \$	58 424 \$	61 651 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution ¹	0,29 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ¹	70 580 \$	66 625 \$	66 824 \$	67 451 \$	66 368 \$	61 902 \$	58 848 \$	47 477 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ¹	0,29 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,21 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation	245 186	244 820	244 554	240 708	233 014	226 692	226 537	225 537
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	30 867 \$	45 970 \$	96 950 \$	68 607 \$	42 704 \$	48 339 \$	84 757 \$	59 811 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	58 741 \$	49 680 \$	53 470 \$	67 507 \$	63 762 \$	47 246 \$	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	9 688 357 \$	9 334 216 \$	9 104 553 \$	9 068 841 \$	8 690 655 \$	8 387 567 \$	8 278 526 \$	8 212 411 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	1 609 827 \$	1 527 179 \$	1 248 646 \$	1 277 697 \$	1 272 977 \$	1 322 909 \$	1 248 637 \$	1 201 018 \$
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	4 577 648 \$	4 352 882 \$	4 195 263 \$	4 171 426 \$	3 961 179 \$	3 666 239 \$	3 639 952 \$	3 645 911 \$
Autres données								
Nombre de propriétés	160	160	160	159	161	160	158	158
Superficie locative brute (à 100 %) (en milliers)	25 217	25 215	25 278	25 137	25 238	24 800	24 431	24 256
Superficie locative brute (selon la participation proportionnelle) (en milliers)	23 798	23 791	23 820	23 721	23 911	23 667	23 615	23 438
Taux d'occupation mensuel moyen (%)	94,8 %	94,6 %	94,9 %	94,9 %	95,0 %	94,7 %	94,6 %	94,7 %
Taux d'occupation total du portefeuille (%)	95,0 %	94,5 %	94,9 %	94,9 %	95,1 %	95,0 %	94,7 %	94,6 %

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 et les semestres clos les 30 juin 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 30 juin 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 externes 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 et le semestre clos le 30 juin 2017.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 juin 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 30 juin 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

56	Bilans consolidés résumés intermédiaires
57	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
58	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
59	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
60	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
61	Notes annexes
61	1 Description de la Société
61	2 Principales méthodes comptables
62	3 Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
63	4 Immeubles de placement
67	5 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
68	6 Débiteurs
68	7 Autres actifs
69	8 Gestion du capital
70	9 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
73	10 Débentures de premier rang non garanties
73	11 Débentures convertibles
75	12 Créiteurs et autres passifs
76	13 Capitaux propres
80	14 Bénéfice d'exploitation net
80	15 Produits d'intérêts et autres produits
81	16 Charge d'intérêts
81	17 Charges du siège social
82	18 Autres profits (pertes) et (charges)
82	19 Impôt sur le résultat
83	20 Bénéfice par action
83	21 Gestion du risque
85	22 Évaluation de la juste valeur
86	23 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
88	24 Engagements et éventualités
88	25 Opérations entre parties liées
89	26 Événements postérieurs à la date du bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	30 juin 2017 (non audité)	31 décembre 2016 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement – centres commerciaux	4	8 882 818 \$	8 370 298 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	4	79 053	67 149
Participation dans des coentreprises		159 241	146 422
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	327 611	324 979
Total des placements immobiliers		9 448 723	8 908 848
Autres actifs non courants	7	25 196	21 997
Total des actifs non courants		9 473 919	8 930 845
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 d)	10 719	12 217
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	37 141	28 316
Portefeuille de projets de développement résidentiel		5 110	5 010
Débiteurs	6	28 715	21 175
Autres actifs	7	54 553	23 940
		136 238	90 658
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4 d)	78 200	83 050
Total des actifs courants		214 438	173 708
Total de l'actif		9 688 357 \$	9 104 553 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	866 552 \$	878 008 \$
Facilités de crédit	9	498 104	243 696
Déventures de premier rang non garanties	10	2 297 066	2 296 551
Déventures convertibles	11	54 079	103 765
Autres passifs	12	24 576	27 076
Passifs d'impôt différé	19	680 290	593 293
Total des passifs non courants		4 420 667	4 142 389
Passifs courants			
Dette bancaire	23 d)	5 281	15 914
Emprunts hypothécaires	9	174 496	109 167
Facilités de crédit	9	59 675	7 785
Déventures de premier rang non garanties	10	124 955	249 891
Déventures convertibles	11	50 121	103 868
Créditeurs et autres passifs	12	223 573	232 466
		638 101	719 091
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placements détenus en vue de la vente	4 d), 9	11 000	9 990
Total des passifs courants		649 101	729 081
Total du passif		5 069 768	4 871 470
CAPITAUX PROPRES			
Détenteurs d'actions ordinaires	13	4 577 648	4 195 263
Participation ne donnant pas le contrôle		40 941	37 820
Total des capitaux propres		4 618 589	4 233 083
Total du passif et des capitaux propres		9 688 357 \$	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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
<i>(en milliers de dollars, sauf les montants par action)</i>	Note	2017	2016	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés		171 729 \$	167 576 \$	346 582 \$	335 676 \$
Coûts d'exploitation des propriétés		63 051	62 493	131 020	127 597
Bénéfice d'exploitation net	14	108 678	105 083	215 562	208 079
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	15	6 085	3 743	12 122	7 393
Charge d'intérêts	16	(38 684)	(38 809)	(77 667)	(79 270)
Charges du siège social	17	(9 214)	(8 880)	(18 478)	(16 890)
Coûts de transactions abandonnées		(78)	(43)	(102)	(156)
Charge d'amortissement		(498)	(241)	(968)	(461)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises		12 503	6 367	14 749	7 966
Autres profits (pertes) et (charges)	18	(22)	2 203	(2 585)	1 180
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	246 213	134 880	423 447	159 749
		216 305	99 220	350 518	79 511
Bénéfice avant impôt sur le résultat		324 983	204 303	566 080	287 590
Impôt différé	19	50 708	33 071	87 749	49 190
Bénéfice net		274 275 \$	171 232 \$	478 331 \$	238 400 \$
Bénéfice net attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		271 539 \$	169 556 \$	475 210 \$	236 512 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		2 736	1 676	3 121	1 888
		274 275 \$	171 232 \$	478 331 \$	238 400 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :					
De base	20	1,11 \$	0,73 \$	1,94 \$	1,03 \$
Dilué	20	1,09 \$	0,71 \$	1,91 \$	1,00 \$

Se reporter aux notes annexes.

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net		274 275 \$	171 232 \$	478 331 \$	238 400 \$
Autres éléments du résultat global					
(Pertes latentes) profits latents sur les couvertures de flux de trésorerie ¹⁾		4 773	(4 590)	3 733	(10 990)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		426	335	904	644
		5 199	(4 255)	4 637	(10 346)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	19	1 383	(1 042)	1 233	(2 748)
Autres éléments du résultat global		3 816	(3 213)	3 404	(7 598)
Résultat global		278 091 \$	168 019 \$	481 735 \$	230 802 \$
Résultat global attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		275 355 \$	166 343 \$	478 614 \$	228 914 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		2 736	1 676	3 121	1 888
		278 091 \$	168 019 \$	481 735 \$	230 802 \$

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
			(note 13 a))	(note 13 b))			
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	475 210	—	—	—	475 210	3 121	478 331
Frais d'émission, déduction faite des impôts	—	—	(176)	—	(176)	—	(176)
Dividendes	(105 121)	—	—	—	(105 121)	—	(105 121)
Intérêts sur les débentures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	2 442	—	2 442	—	2 442
Conversion de débentures 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	—	—	5 320	1 202	6 522	—	6 522
Autres éléments du résultat global	—	3 404	—	—	3 404	—	3 404
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	—	—
30 juin 2017	1 392 952 \$	(8 294) \$	3 150 092 \$	42 898 \$	4 577 648 \$	40 941 \$	4 618 589 \$

<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	236 512	—	—	—	236 512	1 888	238 400
Émission d'actions ordinaires	—	—	115 016	—	115 016	—	115 016
Frais d'émission, déduction faite des impôts et autres éléments	—	—	(3 598)	—	(3 598)	—	(3 598)
Dividendes	(99 384)	—	—	—	(99 384)	—	(99 384)
Intérêts sur les débentures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	8 363	—	8 363	—	8 363
Rachat et conversion de débentures convertibles	—	—	60 294	(1 175)	59 119	—	59 119
Options, unités d'actions différées et unités d'actions restreintes, montant net	—	—	11 836	961	12 797	—	12 797
Autres éléments du résultat global	—	(7 598)	—	—	(7 598)	—	(7 598)
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	1 224	1 224
30 juin 2016	981 510 \$	(24 660) \$	2 960 894 \$	43 435 \$	3 961 179 \$	31 474 \$	3 992 653 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires

(non audité)		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
(en milliers de dollars)	Notes	2017	2016	2017	2016
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		274 275 \$	171 232 \$	478 331 \$	238 400 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	(246 213)	(134 880)	(423 447)	(159 749)
Charge d'intérêts	16	38 684	38 809	77 667	79 270
Charge d'amortissement		498	241	968	461
Quote-part du bénéfice de coentreprises		(12 503)	(6 367)	(14 749)	(7 966)
Distribution des coentreprises		—	—	—	573
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	16	(36 619)	(30 120)	(78 198)	(70 486)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	23 a)	49 683	31 923	89 572	48 308
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23 b)	(36 938)	(28 134)	(53 307)	(37 768)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		30 867	42 704	76 837	91 043
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit					
Emprunts, déduction faite des coûts de financement	9	124 136	(12 935)	417 929	148 026
Versements en capital	9	(7 376)	(6 987)	(14 311)	(14 439)
Remboursements		(31 507)	(32 555)	(32 911)	(110 259)
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts liés à l'émission	10	—	148 575	—	148 575
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	10	—	—	(125 000)	—
Règlement de contrats de couverture		—	(3 256)	—	(4 074)
Remboursement de débentures convertibles		—	(60 294)	(106 136)	(60 294)
Rachat de débentures convertibles	11 c)	(5)	(348)	(107)	(3 557)
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		401	117 723	3 634	120 927
Païement de dividendes		(52 395)	(48 530)	(104 725)	(97 021)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net		—	1 224	—	1 224
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		33 254	102 617	38 373	129 108
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition de centres commerciaux	4 c)	(10 760)	(51 737)	(10 760)	(197 523)
Acquisition de terrains destinés au développement	4 c)	—	(27 011)	—	(34 728)
Produit net de la cession de propriétés	4 d)	3 971	3 451	15 810	73 315
Distributions des coentreprises		1 560	2 732	3 082	47 894
Apports aux coentreprises		(576)	(4 336)	(1 152)	(4 336)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement		(58 393)	(54 747)	(100 854)	(105 502)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		(1 025)	3 791	(2 911)	(4 717)
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	23 c)	(2 291)	568	(9 290)	19 536
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(67 514)	(127 289)	(106 075)	(206 061)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (dette bancaire), montant net		(3 393)	18 032	9 135	14 090
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) au début de la période		8 831	(20 978)	(3 697)	(17 036)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) à la fin de la période	23 d)	5 438 \$	(2 946) \$	5 438 \$	(2 946) \$

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 2 août 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 et devrait avoir terminé son évaluation au troisième trimestre de 2017.

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 évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. Par suite de l'évaluation préliminaire de la norme, la Société croit que celle-ci n'aura pas d'incidence notable sur ses états financiers consolidés sur le plan de la comptabilisation des produits. La Société s'attend à devoir présenter d'autres informations dans ses états financiers consolidés comme la nouvelle norme l'exige. La Société devrait avoir terminé son évaluation au troisième trimestre de 2017.

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. La Société évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés. Par suite de l'évaluation préliminaire de la norme, la Société croit que celle-ci n'aura pas d'incidence notable sur ses états financiers consolidés dans la mesure où les contrats de location passés avec les locataires devraient être comptabilisés en tant que contrats de location simple de la même façon qu'ils le sont actuellement. La Société devrait avoir terminé son évaluation d'ici le troisième trimestre de 2018.

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 semestre clos le 30 juin 2017 et l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

					Semestre clos le 30 juin 2017	
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Centres commer- ciaux	Terrains destinés au dévelop- pement
Solde au début de la période	3 711 238 \$	1 825 533 \$	2 983 726 \$	8 520 497 \$	8 453 348 \$	67 149 \$
Acquisitions	1 705	2 601	6 454	10 760	10 760	—
Dépenses d'investissement	61 919	14 893	24 042	100 854	97 775	3 079
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	240 411	42 883	140 153	423 447	414 622	8 825
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	223	359	372	954	954	—
Cessions	(10 625)	(1 716)	(4 100)	(16 441)	(16 441)	—
Solde à la fin de la période	4 004 871 \$	1 884 553 \$	3 150 647 \$	9 040 071 \$	8 961 018 \$	79 053 \$
Immeubles de placement					8 882 818 \$	79 053 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					78 200	—
Total					8 961 018 \$	79 053 \$

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 2,5 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2016) sont donnés en garantie pour 1,6 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 externes 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	30 juin 2017		31 décembre 2016	
		Taux de capitalisation moyen pondéré		Taux de capitalisation moyen pondéré
(en millions de dollars)	Juste valeur		Juste valeur	
Région centrale	3 945 \$	5,1 %	3 663 \$	5,3 %
Région de l'Est	1 878	5,9 %	1 819	6,0 %
Région de l'Ouest	3 138	5,2 %	2 971	5,3 %
Total ou moyenne pondérée	8 961 \$	5,3 %	8 453 \$	5,5 %

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des centres commerciaux en fonction des taux de capitalisation au 30 juin 2017 :

Au 30 juin 2017	(en millions de dollars)
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la juste valeur des centres commerciaux
(0,75) %	1 367 \$
(0,50) %	864 \$
(0,25) %	410 \$
0,25 %	(374) \$
0,50 %	(716) \$
0,75 %	(1 030) \$

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 84 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 498 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 454 M\$ de la juste valeur des centres commerciaux.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Au cours des semestres clos les 30 juin 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 30 juin	2017		2016	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	10 760 \$	— \$	51 737 \$	27 011 \$
Total de la contrepartie en trésorerie versée	10 760 \$	— \$	51 737 \$	27 011 \$

Semestres clos les 30 juin	2017		2016	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	10 760 \$	— \$	197 523 \$	34 728 \$
Total de la contrepartie en trésorerie versée	10 760 \$	— \$	197 523 \$	34 728 \$

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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Juste valeur totale	78 200 \$	83 050 \$
Emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	11 000 \$	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	4,6 %	4,1 %

La diminution de 4,9 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 l'exercice, 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 semestres clos les 30 juin 2017 et 2016, la Société a vendu des centres commerciaux et des terrains destinés au développement comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Total du prix de vente	4 100 \$	3 882 \$	16 441 \$	77 185 \$
Emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	—	(450)	—	(2 450)
Immeubles – frais de vente	(129)	19	(631)	(1 420)
Total du produit en trésorerie	3 971 \$	3 451 \$	15 810 \$	73 315 \$

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 30 juin 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total des centres commerciaux et des terrains destinés au développement ¹⁾	4 004 871 \$	1 884 553 \$	3 150 647 \$	9 040 071 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				10 719
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				364 752
Autres actifs				79 749
Débiteurs				28 715
Participation dans des coentreprises				159 241
Portefeuille de projets de développement résidentiel				5 110
Total de l'actif				9 688 357 \$

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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	134 587 \$	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	327 611 \$	324 979 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	23 618 \$	15 281 \$
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	13 462	12 969
Autres débiteurs	61	66
Total courant	37 141 \$	28 316 \$
Total	364 752 \$	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 30 juin 2017, le solde non courant de ces créances portait intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,9 % (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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 2,6 M\$ (3,6 M\$ au 31 décembre 2016))	25 974 \$	19 291 \$
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	2 741	1 884
Total	28 715 \$	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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 6,2 M\$ (5,1 M\$ au 31 décembre 2016))		11 419 \$	9 986 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 3,6 M\$ (3,5 M\$ au 31 décembre 2016))		2 608	2 453
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	6 414	6 875
Dérivés à la juste valeur	22	4 755	2 683
Total – non courants		25 196 \$	21 997 \$
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		4 144 \$	2 668 \$
Charges payées d'avance		44 334	6 719
Autres dépôts		290	1 074
Trésorerie soumise à restrictions		50	3 724
Dérivés à la juste valeur	22	5 735	9 755
Total – courants		54 553 \$	23 940 \$
Total		79 749 \$	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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	5 281 \$	15 914 \$
Emprunts hypothécaires	1 052 028	995 925
Facilités de crédit	557 779	251 481
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la Société)	42 429	46 741
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la Société)	101 143	80 131
Débentures de premier rang non garanties	2 425 000	2 550 000
Débentures convertibles	106 287	212 635
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 19,76 \$ (20,67 \$ au 31 décembre 2016))	4 819 896	5 033 286
Total du capital investi	9 109 843 \$	9 186 113 \$

La Société est assujettie aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débentures de premier rang non garanties et ses facilités de crédit. Conformément aux modalités des ententes de crédit de la Société, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Au 30 juin 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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Ratio de la dette nette sur l'actif total		42,5 %	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	2,2	2,0
Capitaux propres, en utilisant une moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars) ¹	>1,6 G\$	4,3 \$	4,0 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ¹	<35 %	12,8 %	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 débentures de premier rang non garanties de la Société.

Les ratios ci-dessus comprennent des mesures non définies par les IFRS. Certains calculs sont nécessaires selon les clauses restrictives de la dette et, 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	30 juin 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 052 048 \$	997 165 \$
Facilités de crédit non garanties	478 729	183 451
Facilités de crédit garanties	79 050	68 030
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	1 609 827 \$	1 248 646 \$
Courants	234 171 \$	116 952 \$
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	11 000	9 990
Non courants	1 364 656	1 121 704
Total	1 609 827 \$	1 248 646 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties sont garantis par les immeubles de placement de la Société. Au 30 juin 2017, un montant d'environ 2,5 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2016) des immeubles de placement, qui totalisaient 9,0 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 30 juin 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 30 juin 2017 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2017 (reste de l'exercice)	14 473 \$	50 037 \$	64 510 \$	4,5 %
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 %
	158 661 \$	893 367 \$	1 052 028 \$	4,3 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			20	
Total			1 052 048 \$	

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 30 juin 2017, la Société avait prélevé 280,0 M\$ CA et 153,1 M\$ US, et la dette bancaire aux termes de ses facilités de crédit non garanties totalisait 5,3 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 deuxième trimestre, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2022, essentiellement selon les mêmes modalités.

Au 30 juin 2017, les facilités de crédit de la Société se résumaient comme suit :

Au 30 juin 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 2022 ¹	800 000 \$	(331 908) \$	(40 563) \$	427 529 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2022
Facilité de crédit non renouvelable arrivant à échéance en 2020 ²	150 000	(146 821)	—	—	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	(51 890)	(1 475)	61 635	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 \$	(557 779) \$	(42 038) \$	489 332 \$		

¹⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 54 M\$ CA en dollars américains, montant réévalué à 51,9 M\$ CA, en plus d'un prélèvement de 280,0 M\$ CA effectué le 30 juin 2017.

²⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 150,0 M\$ CA en dollars américains; au 30 juin 2017, ce montant avait été réévalué à 146,8 M\$ CA.

10. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		30 juin 2017		31 décembre 2016	
Série	Échéance	Taux d'intérêt		Capital impayé	Passif
		Nominal	Effectif		Passif
H	31 janvier 2017	5,85 %	5,99 %	— \$	— \$
I	30 novembre 2017	5,70 %	5,79 %	125 000	124 955
J	30 août 2018	5,25 %	5,66 %	50 000	49 792
K	30 novembre 2018	4,95 %	5,17 %	100 000	99 703
L	30 juillet 2019	5,48 %	5,61 %	150 000	149 626
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	175 000	174 990
N	1 ^{er} mars 2021	4,50 %	4,63 %	175 000	174 267
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	200 000	198 694
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	247 285
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	298 871
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	301 249
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	301 679
T	6 mai 2026	3,60 %	3,56 %	300 000	300 910
Total ou moyenne pondérée		4,50 %	4,56 %	2 425 000 \$	2 422 021 \$
Courantes				125 000	124 955
Non courantes				2 300 000	2 297 066
Total				2 425 000 \$	2 422 021 \$

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		30 juin 2017		31 décembre 2016	
Série	Date d'échéance	Taux d'intérêt		Capital	Passif
		Nominal	Effectif		
E	31 janvier 2019	5,40 %	6,90 %	—	—
F	31 janvier 2019	5,25 %	6,07 %	—	—
I	31 juillet 2019	4,75 %	6,19 %	51 189	50 121
J	28 février 2020	4,45 %	5,34 %	55 098	54 079
Total ou moyenne pondérée		4,59 %	5,75 %	106 287 \$	104 200 \$
Courantes				51 189	50 121
Non courantes				55 098	54 079
Total				106 287 \$	104 200 \$

a) Capital et intérêts

La Société peut, à son gré, rembourser les débentures 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 débentures convertibles avant leur échéance, soit en trésorerie, soit en actions ordinaires.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2017, 0,1 million d'actions ordinaires (0,4 million d'actions ordinaires pour le semestre clos le 30 juin 2016) ont été émises, pour un montant de 2,4 M\$ (8,4 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2016), aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débentures convertibles.

Chaque série de débentures convertibles de la Société est assortie d'intérêts payables semestriellement et est convertible en actions ordinaires de la Société au gré des détenteurs, pendant les périodes de conversion et aux prix de conversion indiqués dans le tableau qui suit.

Échéance	Taux d'intérêt nominal	TSX	Option du détenteur de convertir au prix de conversion	Option de la Société de racheter à la valeur du montant en capital (conditionnel ¹)	Option de la Société de racheter à la valeur du montant en capital ²	Prix de conversion
31 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 débentures à un prix correspondant à leur montant en capital, plus les intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des 20 jours de Bourse consécutifs se terminant 5 jours avant l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion, en donnant un préavis écrit de 30 à 60 jours.

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

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

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

b) Remboursement de capital

Le 31 janvier 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures 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 débentures convertibles ont été payés en trésorerie.

Le 23 juin 2017, la Société a avisé par écrit les détenteurs des dernières débentures convertibles de série I à 4,75 % qu'elle rachèterait celles-ci et que la totalité du capital et des intérêts courus serait remboursée en trésorerie le 1^{er} août 2017.

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 débentures 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 semestres clos les 30 juin 2017 et 2016, les montants en capital des débentures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Semestres clos les 30 juin	2017		2016	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	105 \$	107 \$	3 515 \$	3 557 \$

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Note	30 juin 2017	31 décembre 2016
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations a)		8 466 \$	7 815 \$
Contrats de location de terrains à payer		9 192	9 423
Dérivés à la juste valeur	22	3 943	6 469
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		1 762	1 763
Produit différé		1 213	1 606
Total – non courants		24 576 \$	27 076 \$
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		60 207 \$	66 343 \$
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		45 466	49 204
Dividendes à payer		52 443	52 330
Intérêts à payer		33 193	38 016
Dépôts des locataires		26 583	26 573
Dérivés à la juste valeur	22	5 681	—
Total – courants		223 573 \$	232 466 \$
Total		248 149 \$	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 :

Semestres clos les 30 juin			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 \$
Païement d'intérêts sur les débetures convertibles	11	124	2 442	427	8 363
Conversion de débetures convertibles	11	4	107	3 080	60 294
Exercice d'options et d'unités d'actions restreintes, attribuées en fonction de la performance et différées, et règlement de ces unités		287	5 320	634	11 836
Émission d'actions ordinaires		—	—	5 451	115 016
Coûts liés à l'émission d'actions et autres, déduction faite de l'incidence fiscale		—	(176)	—	(3 598)
Émises et en circulation à la fin de la période		243 922	3 150 092 \$	235 130	2 960 894 \$

Les dividendes trimestriels déclarés par action ordinaire se sont établis à 0,43 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2017 (0,43 \$ pour le semestre clos le 30 juin 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 :

Semestres clos les 30 juin	2017				2016			
	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des déventures convertibles	Attributions au titre du régime de rémuné- ration à base d'actions	Total	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des déventures convertibles	Attributions au titre du régime de rémuné- ration 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 déventures convertibles en actions ordinaires	2 431	(2 434)	—	(3)	1 386	(2 561)	—	(1 175)
Rachat de déventures convertibles	1	(1)	—	—	44	(44)	—	—
Options dont les droits sont acquis	—	—	428	428	—	—	406	406
Exercice d'options	(272)	—	(831)	(1 103)	—	—	(1 022)	(1 022)
Unités d'actions différées	—	—	390	390	—	—	412	412
Unités d'actions restreintes	—	—	1 169	1 169	—	—	1 002	1 002
Unités d'actions attribuées en fonction de la performance	—	—	655	655	—	—	163	163
Règlement d'unités d'actions restreintes, attribuées en fonction de la performance et différées	—	—	(337)	(337)	—	—	—	—
Solde à la fin de la période	23 114 \$	1 789 \$	17 995 \$	42 898 \$	20 962 \$	4 228 \$	18 245 \$	43 435 \$

c) Options sur actions

Au 30 juin 2017, la Société était autorisée à attribuer jusqu'à 19,7 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 30 juin 2017, 5,5 millions 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 30 juin 2017, il y avait en tout 4,5 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 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2017, un montant de 0,4 M\$ (0,3 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2016) a été comptabilisé à titre de charge liée aux options sur actions.

Semestres clos les 30 juin	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	1 000	16,69
Exercées b)	(490)	17,05	(634)	17,05
Déchues	(92)	18,78	(19)	19,01
Arrivées à expiration	(1)	17,67	(2)	15,47
En cours à la fin de la période	4 492	18,63 \$	4 544	18,09 \$

- 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.

Semestres clos les 30 juin	2017	2016
Options sur actions attribuées (en milliers)	869	1 000
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans	10 ans
Prix d'exercice	20,07 \$	19,69 \$
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 %	4,35 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,31 %	0,78 %
Juste valeur (en milliers)	1 125 \$	1 082 \$

- b) Le prix moyen pondéré par action auquel les options ont été exercées au cours du semestre clos le 30 juin 2017 était de 20,16 \$ (21,18 \$ pour le semestre clos le 30 juin 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.

Semestres clos les 30 juin	2017		2016	
(en milliers)	UAD	UAI/UAP	UAD	UAI/UAP
En cours au début de la période	275	471	349	374
Attribuées a) b)	16	191	12	171
Dividendes déclarés	6	16	7	6
Exercées	—	(19)	—	—
Déchues	—	(17)	—	—
En cours à la fin de la période	297	642	368	551
Charge comptabilisée pour la période	269 \$	1 661 \$	260 \$	1 017 \$

- a) La juste valeur des UAD attribuées au cours du semestre clos le 30 juin 2017, qui était de 0,3 M\$ (0,3 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2017, qui était de 1,6 M\$ (1,3 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 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 semestre clos le 30 juin 2017 était de 2,2 M\$ (2,2 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 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.

Semestres clos les 30 juin	2017	2016
UAP attribuées (en milliers)	112	106
Durée jusqu'à l'expiration	3 ans	3 ans
Taux de volatilité moyen pondéré	14,3 %	13,4 %
Corrélation moyenne pondérée	40,4 %	41,9 %
Rendement pour l'actionnaire total moyen pondéré	0,5 %	8,8 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	0,95 %	0,60 %
Juste valeur (en milliers)	2 238 \$	2 197 \$

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 30 juin 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	71 212 \$	44 791 \$	56 423 \$	172 426 \$	(697) \$	171 729 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 813	19 271	19 389	64 473	(1 422)	63 051
Bénéfice d'exploitation net	45 399 \$	25 520 \$	37 034 \$	107 953 \$	725 \$	108 678 \$

Trimestre clos le 30 juin 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	68 601 \$	44 167 \$	55 567 \$	168 335 \$	(759) \$	167 576 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	26 259	19 056	18 149	63 464	(971)	62 493
Bénéfice d'exploitation net	42 342 \$	25 111 \$	37 418 \$	104 871 \$	212 \$	105 083 \$

Semestre clos le 30 juin 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	143 514 \$	90 712 \$	113 826 \$	348 052 \$	(1 470) \$	346 582 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	53 870	40 649	38 889	133 408	(2 388)	131 020
Bénéfice d'exploitation net	89 644 \$	50 063 \$	74 937 \$	214 644 \$	918 \$	215 562 \$

Semestre clos le 30 juin 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	137 947 \$	89 325 \$	109 891 \$	337 163 \$	(1 487) \$	335 676 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	53 602	39 251	36 600	129 453	(1 856)	127 597
Bénéfice d'exploitation net	84 345 \$	50 074 \$	73 291 \$	207 710 \$	369 \$	208 079 \$

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

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2017, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent respectivement 5,1 M\$ et 10,8 M\$ (respectivement 5,5 M\$ et 11,0 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2016) se rapportant à la rémunération du personnel.

15. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

	Notes	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2017	2016	2017	2016
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et des placements en trésorerie	5	273 \$	269 \$	536 \$	584 \$
Produits d'intérêts provenant de créances hypothécaires, de dépôts et de prêts	5	4 287	1 958	8 500	4 054
Honoraires et autres produits		1 525	1 516	3 086	2 755
Total		6 085 \$	3 743 \$	12 122 \$	7 393 \$

16. CHARGE D'INTÉRÊTS

	Notes	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2017	2016	2017	2016
Emprunts hypothécaires	9	12 300 \$	11 831 \$	23 840 \$	23 903 \$
Facilités de crédit	9	2 635	1 309	5 360	3 333
Déventures de premier rang non garanties	10	27 512	27 459	55 306	54 088
Déventures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	11	1 416	3 128	3 437	8 237
Total de la charge d'intérêts		43 863	43 727	87 943	89 561
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(5 179)	(4 918)	(10 276)	(10 291)
Charge d'intérêts		38 684 \$	38 809 \$	77 667 \$	79 270 \$
Intérêts sur les déventures convertibles payés en actions ordinaires	11	—	(8)	(2 442)	(8 363)
Variation des intérêts courus		(1 198)	(7 738)	4 823	1 634
Excédent (insuffisance) du taux d'intérêt effectif des taux d'intérêt nominal des déventures de premier rang non garanties et des déventures convertibles		204	4	365	(166)
Intérêts effectifs versés en excédent du taux d'intérêt nominal sur les emprunts hypothécaires repris		399	518	846	1 237
Amortissement des coûts de financement différés		(1 470)	(1 465)	(3 061)	(3 126)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		36 619 \$	30 120 \$	78 198 \$	70 486 \$

17. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Salaires, traitements et avantages du personnel	7 083 \$	6 865 \$	14 307 \$	13 714 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	1 108	935	2 039	1 574
Autres coûts du siège social	3 026	2 919	5 722	4 893
Total des charges du siège social	11 217	10 719	22 068	20 181
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(2 003)	(1 839)	(3 590)	(3 291)
Charges du siège social	9 214 \$	8 880 \$	18 478 \$	16 890 \$

18. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	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	194	1 550	493	1 892
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	—	(1 239)	(2 333)	(1 152)
Produit tiré de Target	—	3 150	—	3 150
Immeubles de placement – frais de vente	(129)	19	(631)	(1 420)
Frais de restructuration	—	(1 277)	—	(1 336)
Autres	(87)	—	(114)	(33)
Total	(22) \$	2 203 \$	(2 585) \$	1 180 \$

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 semestres clos les 30 juin 2017 et 2016 :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'imposition fédéral-provincial combiné de 26,6 % pour le Canada	86 445 \$	54 344 \$	150 577 \$	76 499 \$
Augmentation (diminution) de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Tranche de gains en capital non imposables et autres	(37 181)	(22 060)	(62 918)	(27 812)
Autres	1 444	787	90	503
Impôt différé	50 708 \$	33 071 \$	87 749 \$	49 190 \$

20. BÉNÉFICE PAR ACTION

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	271 539 \$	169 556 \$	475 210 \$	236 512 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles, déduction faite de l'impôt	1 092	2 308	2 170	4 603
Bénéfice entrant dans le calcul du bénéfice dilué par action	272 631 \$	171 864 \$	477 380 \$	241 115 \$
<i>(en milliers)</i>				
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entrant dans le calcul du bénéfice de base par action	244 809	232 327	244 565	229 324
Options	377	687	441	465
Débentures convertibles	5 330	10 221	5 371	10 394
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution	250 516	243 235	250 377	240 183

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 30 juin	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 et débentures convertibles	S. O.	—	—

Semestres clos les 30 juin	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	19,96 \$	—	231
Options sur actions ordinaires	20,24 \$	—	145

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 30 juin 2017, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») représentait 10,2 % 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 30 juin 2017 :

Au 30 juin 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	14 473 \$	48 332 \$	40 866 \$	54 990 \$	158 661 \$
Remboursement à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	50 037	231 035	119 255	493 040	893 367
Facilités de crédit et dette bancaire	7 785	71 265	146 821	337 189	563 060
Déventures de premier rang non garanties	125 000	300 000	350 000	1 650 000	2 425 000
Déventures convertibles	53 234	—	—	—	53 234
Obligations au titre des intérêts ¹	86 611	292 089	214 944	216 926	810 570
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	467	2 019	2 030	15 463	19 979
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	65 371	19 855	—	—	85 226
Autres coûts engagés	—	22 426	—	—	22 426
Total des obligations contractuelles²	402 978 \$	987 021 \$	873 916 \$	2 767 608 \$	5 031 523 \$

¹ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 juin 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 non garanties et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'elle le juge approprié. Au 30 juin 2017, la Société avait prélevé des avances en trésorerie de 478,7 M\$ (183,5 M\$ au 31 décembre 2016) sur ses facilités de crédit non garanties.

Par ailleurs, au 30 juin 2017, la Société avait des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 42,1 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	30 juin 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	13 462 \$	— \$	— \$	12 969 \$	— \$	— \$
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	—	—	3 824	—	—	3 824
Dérivés à la juste valeur (actifs)	—	10 490	—	—	12 438	—
Passifs financiers						
Dérivés à la juste valeur (passifs)	—	9 624	—	—	6 469	—
Évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	— \$	— \$	156 320 \$	— \$	— \$	144 379 \$
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 056 096	—	—	996 835	—
Facilité de crédit	—	557 779	—	—	251 481	—
Déventures de premier rang non garanties	—	2 559 271	—	—	2 691 059	—
Déventures convertibles	108 073	—	—	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).

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 30 juin 2017, les taux d'intérêt se situaient entre 1,7 % et 3,7 % (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 30 juin 2017	30 juin 2017	31 décembre 2016
Actifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	Juillet 2017	5 735 \$	6 279 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Janvier 2026 à mars 2027	4 755	2 683
Swaps de devises	Non	s. o.	—	3 476
Total			10 490 \$	12 438 \$
Passifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	Juillet 2017	319 \$	— \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Mars 2022 à juin 2025	3 943	6 469
Swaps de devises	Non	Juillet 2017	5 362	—
Total			9 624 \$	6 469 \$

23. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	Notes	2017	2016	2017	2016
Ajustement de loyers calculé de façon linéaire		(301) \$	(1 806) \$	(954) \$	(3 156) \$
Immeubles de placement – frais de vente	18	129	(19)	631	1 420
(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	(194)	(1 550)	(493)	(1 892)
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	18	—	1 239	2 293	1 152
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		1 177	988	2 155	1 673
Impôt différé	19	48 785	33 071	85 826	49 190
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		87	—	114	—
Total		49 683 \$	31 923 \$	89 572 \$	48 308 \$

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Débiteurs	(1 230) \$	(5 721) \$	(7 540) \$	(9 254) \$
Charges payées d'avance	(25 734)	(17 069)	(37 614)	(29 121)
Dettes fournisseurs et charges à payer	(9 922)	(5 754)	(6 818)	1 354
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	(529)	2 462	41	425
Variation des autres éléments du fonds de roulement	477	(2 052)	(1 376)	(1 172)
Total	(36 938) \$	(28 134) \$	(53 307) \$	(37 768) \$

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(3 100) \$	(1 262) \$	(11 269) \$	(1 262) \$
Remboursements des prêts et créances hypothécaires	809	1 830	1 979	20 710
Placement dans des titres négociables, montant net	—	—	—	(742)
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	—	—	830
Total	(2 291) \$	568 \$	(9 290) \$	19 536 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire)

	30 juin 2017	31 décembre 2016
Aux		
Trésorerie ¹	10 719 \$	12 217 \$
Dette bancaire	(5 281)	(15 914)
Total	5 438 \$	(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 118,6 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 36,9 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 20,0 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 30 juin 2017, Gazit était le propriétaire véritable de 32,6 % (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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2017	2016	2017	2016
Remboursement de services professionnels	— \$	68 \$	97 \$	143 \$

Au 30 juin 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 et du semestre clos le 30 juin 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 0,7 M\$ et 1,2 M\$ (0,6 M\$ et 1,0 M\$ au 30 juin 2016).

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 troisième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le troisième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 octobre 2017 à ses actionnaires inscrits le 28 septembre 2017.

Émission de débentures de premier rang non garanties

Le 10 juillet 2017, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série U d'un montant en capital de 300 M\$, arrivant à échéance le 12 juillet 2027. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,753 % par année, payable semestriellement à partir du 12 janvier 2018.

Remboursement de débentures convertibles

Le 1^{er} août 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures convertibles de série I à 4,75 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus des débentures convertibles ont été payés en trésorerie.

Information à l'intention des actionnaires

SIÈGE SOCIAL

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

BUREAU DE MONTRÉAL

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

BUREAU DE CALGARY

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

BUREAU D'EDMONTON

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

BUREAU DE VANCOUVER

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

SYMBOLES À LA BOURSE DE TORONTO

Déventures 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

Carmine Francella
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.
Vice-président du conseil
et chef de la direction,
Gazit Globe
Toronto (Ontario)*

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

Allan S. Kimberley
*Administrateur de sociétés
Toronto (Ontario)*

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

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)*

Mia Stark
*Chef de la direction,
Gazit Brasil,
São Paulo, Brésil*

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



First Capital Realty Inc.
Siège social
Shops at King Liberty
85 Hanna Ave, Suite 400
Toronto, Ontario M6K 3S3

T 416.504.4114
F 416.941.1655
www.fcr.ca