



Vos Achats au Quotidien



FIRST CAPITAL REALTY INC.

Troisième trimestre de 2015

TROISIÈME TRIMESTRE

Profil de la Société

First Capital Realty (TSX : FCR) est le chef de file au Canada en tant que propriétaire, développeur et exploitant de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur situées en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 30 septembre 2015, la Société détenait des participations dans 158 propriétés, totalisant environ 24,3 millions de pieds carrés de superficie locative brute. La valeur de First Capital Realty s'élève à plus de 8,0 G\$, et ses actions ordinaires sont cotées à la Bourse de Toronto.

Points saillants financiers

Aux (en milliers de dollars, sauf les montants par action et les autres données)	30 septembre 2015		31 décembre 2014	
Actif total	8 212 000	\$	7 908 000	\$
Capitalisation boursière ¹	4 211 000	\$	4 038 000	\$
Valeur totale de l'entreprise ^{2,3}	8 046 000	\$	7 762 000	\$
Nombre de propriétés	158		158	
Superficie locative brute (en pieds carrés)	24 256 000		24 331 000	
Ratio de la dette nette sur l'actif total ⁴	42,5	%	42,2	%
Actions ordinaires en circulation (en milliers)	225 165		216 374	
Dividendes trimestriels par action ordinaire	0,215	\$	0,215	\$

Neuf mois clos les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf les montants par action et les autres données)	2015		2014	
Produits locatifs tirés des propriétés ⁴	497 467	\$	489 828	\$
Bénéfice d'exploitation net ^{2,4}	311 823	\$	306 820	\$
Flux de trésorerie d'exploitation ^{2,4}				
Flux de trésorerie d'exploitation	162 418 ⁵	\$	160 897	\$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,73 ⁵	\$	0,76	\$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	88,4	%	83,6	%
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ^{2,6}	177 646	\$	162 686	\$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,80	\$	0,77	\$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ^{2,4}				
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	184 093	\$	168 308	\$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	0,78	\$	0,74	\$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés	82,7	%	85,8	%
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels ^{2,7}	183 309	\$	167 524	\$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	0,77	\$	0,74	\$

¹⁾ La capitalisation boursière comprend la valeur de marché des actions ordinaires à la fin de la période de présentation de l'information financière.

²⁾ La valeur totale de l'entreprise, le bénéfice d'exploitation net, les flux de trésorerie d'exploitation, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels sont des mesures de performance opérationnelle non définies par les Normes internationales d'information financière. Se reporter aux rubriques intitulées « Structure du capital et liquidités – Capital investi » et « Résultats d'exploitation – bénéfice d'exploitation net, mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

³⁾ La valeur de l'entreprise se compose de la valeur de marché des actions ordinaires, de la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties et des débentures convertibles, de l'encours du capital des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit ainsi que de la dette bancaire de la Société.

⁴⁾ Calculés en fonction de la consolidation proportionnelle de toutes les coentreprises.

⁵⁾ Pour l'incidence connexe, se reporter à l'analyse de la restructuration organisationnelle à la rubrique « Perspectives et contexte commercial actuel » du présent rapport de gestion.

⁶⁾ Désignés auparavant « Flux de trésorerie d'exploitation excluant les autres profits (pertes) et (charges) » dans le rapport annuel 2014 de la Société.

⁷⁾ Désignés auparavant « Flux de trésorerie d'exploitation ajustés excluant les autres profits (pertes) et (charges) » dans le rapport annuel 2014 de la Société.

Marchés*



• Région du Grand Toronto	33 %
• Région du Grand Montréal	16 %
• Région du Grand Calgary	13 %
• Région du Grand Vancouver	10 %
• Région du Grand Edmonton	9 %
• Région du Grand Ottawa	7 %
• Région du Golden Horseshoe	6 %
• Ville de Québec	3 %
• Région de London	2 %
• Red Deer	1 %
Total	100 %

* Loyers minimaux annuels en date du 30 septembre 2015

Vos Achats au Quotidien®

	Nombre de magasins	% de location	Locataires
Supermarchés	122	16,7 %	Loblaws, Sobeys, metro, save on foods, Whole Foods, Longo's
Pharmacies	132	9,3 %	Shoppers Drug Mart, Rexall, London Drugs, Jean Coutu
Magasins de vins et spiritueux	92	3,3 %	LCBO, Beer Store, BC Liquor Store, SAQ
Institutions financières	312	9,9 %	TD, RBC, CIBC, BMO, Desjardins
Restaurants	900	13,5 %	Tim Hortons, Starbucks, Subway, CARA, McDonald's, Aroma
Fournisseurs de services médicaux et personnels	996	10,6 %	Alberta Health Services, etc.
Centres de conditionnement physique	78	3,2 %	GoodLife Fitness, Equinox, LA Fitness
Garderies et écoles	56	0,9 %	Kumon, BrightPath, Oxford Learning
Détaillants à marge réduite et nationaux	461	16,8 %	Walmart, Dollarama, Winners, Marshalls
Autres locataires	1 080	15,8 %	PetSmart, GNC, Cineplex, Michaels

Au 30 septembre 2015

Rapport de gestion

RAPPORT DE GESTION

Table des matières

4	Introduction	44	Autres profits (pertes) et (charges)
4	Mise en garde concernant les déclarations prospectives	45	Impôt sur le résultat
5	Aperçu des activités et stratégie d'affaires	45	Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS
9	Perspectives et contexte commercial actuel	51	Structure du capital et liquidités
13	Information consolidée sommaire et points saillants	51	Capital investi
16	Aperçu des activités et de l'exploitation	52	Notations
16	Placements immobiliers	52	Échéance de la dette consolidée et de l'amortissement du capital
20	Immeubles de placement – centres commerciaux	53	Emprunts hypothécaires
20	Acquisitions de 2015	54	Facilités de crédit
21	Cessions de 2015	54	Déventures de premier rang non garanties
21	Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement	55	Déventures convertibles
23	Évaluation des immeubles de placement en vertu des IFRS	56	Capitaux propres
23	Propriétés en voie de développement	56	Liquidités
29	Main and Main Developments	57	Flux de trésorerie
30	Location et occupation	58	Obligations contractuelles
33	Les 40 principaux locataires	59	Éventualités
34	Échéances des contrats de location	59	Dividendes
35	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	59	Dividendes trimestriels
36	Résultats d'exploitation	59	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
36	Bénéfice net	61	Opérations entre parties liées
37	Rapprochement des comptes de résultat consolidés résumés, tels que présentés, et de la participation proportionnelle de la Société	62	Données financières trimestrielles
38	Bénéfice d'exploitation net	63	Sommaire des principales estimations et méthodes comptables
41	Produits d'intérêts et autres produits	63	Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
42	Charges d'intérêts	63	Contrôles et procédures
42	Charges du siège social	63	Risques et incertitudes

Rapport de gestion

INTRODUCTION

Le présent rapport de gestion de First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty » ou la « Société ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation de la performance et résume les résultats d'exploitation et la situation financière pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014. Il doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013. Des renseignements additionnels, y compris le rapport annuel 2014 et la plus récente notice annuelle, sont disponibles sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et sur le site Web de la Société, à l'adresse www.firstcapitalrealty.ca.

Tous les montants sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Les résultats historiques et les pourcentages compris dans les états financiers consolidés intermédiaires non audités et les états financiers consolidés annuels audités ainsi que les rapports de gestion connexes de la Société, y compris les tendances qui pourraient en ressortir, ne sont pas forcément représentatifs des résultats futurs. L'information présentée dans le présent rapport de gestion est fondée sur les renseignements mis à la disposition de la direction et est datée du 2 novembre 2015.

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 les rubriques « Aperçu des activités et stratégie d'affaires », « Perspectives et contexte commercial actuel », « Aperçu des activités et de l'exploitation », « Résultats d'exploitation », « Structure du capital et liquidités », « Sommaire des principales estimations et méthodes comptables » et « Contrôles et procédures » du 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. 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 les 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 immeubles; la présence sur le marché de nouvelles propriétés de commerce de détail attrayantes qui pourraient devenir disponibles moyennant des travaux de construction, des contrats de location ou de sous-location; la capacité de First Capital Realty à maintenir le niveau d'occupation et à louer ou à relouer les locaux aux loyers actuels ou prévus; le remboursement de la dette et l'accessibilité du financement par emprunt et par actions; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; les modifications aux notations; les difficultés financières des locataires; les manquements et les faillites; l'illiquidité relative des biens immobiliers; les frais imprévus ou les éléments de passif liés aux acquisitions, aux projets de développement et à la construction; la hausse des coûts d'exploitation et des taxes foncières; la concentration géographique et des locataires; le développement résidentiel, la vente et la location; le respect d'engagements financiers; les modifications de la réglementation gouvernementale; les obligations et les coûts de conformité liés à l'environnement; les frais imprévus et les passifs liés aux cessions; les obstacles liés à l'intégration d'acquisitions au sein de la Société; les pertes non assurées et la capacité de First Capital Realty à souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques courus attribuables aux coentreprises; les enjeux liés aux actionnaires importants; les placements exposés aux risques de crédit et de marché; la perte de personnel clé; et la capacité des locataires du secteur des soins de santé de conserver leur licence, reconnaissance professionnelle et agrément.

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

Toutes les déclarations prospectives figurant dans le présent rapport de gestion sont datées du 2 novembre 2015 et sont faites sous réserve de ces mises en garde.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE D'AFFAIRES

First Capital Realty (TSX : FCR) est le chef de file au Canada en tant que propriétaire, développeur et gestionnaire de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur situées en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 30 septembre 2015, la Société détenait des participations dans 158 propriétés, totalisant environ 24,3 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 générant des flux de trésorerie durables 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.

Vos Achats au Quotidien®

La Société détient, développe et gère des propriétés fournissant aux consommateurs des produits et des services qui sont considérés comme étant de première nécessité ou de nature non discrétionnaire. À l'heure actuelle, plus de 80 % des produits des activités ordinaires de la Société sont attribuables à des locataires fournissant ces produits et services de première nécessité, notamment des supermarchés, des pharmacies, des banques, des magasins de vins et spiritueux, de détaillants nationaux et à marge réduite, des restaurants, des centres de conditionnement physique, des fournisseurs de services médicaux, des garderies et d'autres services personnels.

La direction cherche à mettre en place des offres supplémentaires propres à chaque propriété à l'intention de ses locataires pour répondre le mieux possible aux besoins des membres de la collectivité. La Société consacre une très grande partie de ses efforts à assurer une position concurrentielle de ses actifs dans leur secteur respectif, soit le secteur urbain et le secteur du commerce de détail, et elle continue de suivre de près les profils démographiques et les tendances d'achat qui pourraient avoir une incidence sur le rendement des propriétés.

De l'avis de la direction, les centres commerciaux, y compris les propriétés à usage mixte ayant une composante commerciale importante, situés dans des marchés urbains et qui ont des locataires fournissant des services de nature non discrétionnaire et des services personnels, sont relativement peu sensibles aux cycles économiques et à l'évolution des tendances des services de détail, et génèrent des flux de trésorerie stables et à la hausse à long terme.

Concentration sur les marchés urbains

La Société cible des marchés urbains précis au Canada dont le niveau de population est stable ou croissant. Plus précisément, la Société prévoit continuer d'exercer principalement des activités dans ses marchés urbains cibles et en périphérie de ceux-ci qui comprennent la région du Grand Toronto (y compris le Golden Horseshoe et London); la région du Grand Calgary; la région du Grand Edmonton; la région du Grand Vancouver (y compris l'île de Vancouver); la région du Grand Montréal; la région du Grand Ottawa (y compris la région de Gatineau); et la ville de Québec. Plus de 95 % des loyers minimaux annuels de la Société sont attribuables à ces marchés.

La Société a atteint une masse critique dans ses marchés cibles qui lui permet de réaliser des économies d'échelle et des synergies opérationnelles et de profiter d'une connaissance approfondie de ses propriétés et de ses locataires à l'échelle locale, ainsi que des quartiers et des marchés dans lesquels elle exerce ses activités. Au sein de chacun de ces marchés, la Société détient et cible des propriétés bien situées affichant un essor démographique qui, selon les prévisions de la direction, devrait s'accroître davantage au fil du temps, ce qui attirera des locataires de qualité présentant une possibilité de croissance des loyers.

Placements immobiliers

Acquisitions

La direction cherche à faire l'acquisition de propriétés et de terrains de grande qualité destinés au commerce bien situés dans les marchés urbains cibles de la Société. Ces propriétés sont acquises dans les cas où elles complètent le portefeuille existant ou lui confèrent une valeur ajoutée ou présentent une occasion de réaménagement ou de repositionnement.

Une fois que la Société a fait l'acquisition d'une propriété dans un secteur commercial donné, la direction cherche à acquérir des propriétés à proximité immédiate. Ces propriétés permettent à la Société d'offrir une souplesse accrue à ses locataires afin de répondre à leurs besoins à long terme en matière d'aménagement et de superficie. Les propriétés adjacentes permettent également à la Société d'agrandir ses propriétés existantes ou d'en accroître l'utilisation afin d'offrir aux clients du secteur une meilleure offre globale de biens et de services de détail. La direction est d'avis que ses acquisitions de sites adjacents donnent lieu à un meilleur choix de biens et de services de détail, et, par conséquent, à un meilleur rendement sur investissement à long terme, tout en présentant un niveau de risque moins élevé.

Grâce aux acquisitions, la Société intensifie sa présence sur ses marchés urbains cibles au Canada et continue de générer de plus grandes économies d'échelle, ainsi que des synergies en ce qui concerne la location et l'exploitation. La direction continuera de rechercher des occasions d'acquisitions stratégiques ou d'acquisitions de portefeuille, tant sur les marchés où la Société exerce déjà ses activités que dans les secteurs de commerce florissant au sein de ses marchés urbains où elle n'est pas encore présente.

Cessions

La Société recycle également son capital en vendant sur certains marchés des actifs qui ne cadrent plus avec ses principales stratégies.

Développement, réaménagement et utilisation accrue des terrains

La Société recherche des occasions d'exercer des activités de développement et de réaménagement choisies qui comprennent des activités visant à accroître l'utilisation des terrains, principalement par elle-même, mais également en collaboration avec des partenaires. Les activités de réaménagement sont principalement axées sur les centres commerciaux bien situés qui ont besoin d'être modernisés et que la Société détient ou cherche activement à acquérir. Ces propriétés sont réaménagées et agrandies, au fil du temps, parallèlement au repositionnement des locataires majeurs et aux changements survenant dans l'environnement de commerce de détail. Le réaménagement de propriétés existantes est habituellement assorti d'un risque de marché moindre en raison des emplacements urbains où elles sont situées, du bassin existant de locataires et de la capacité d'augmenter la densité grâce aux occasions d'accroissement de l'utilisation des terrains. Les projets de réaménagement de propriétés existantes sont gérés avec soin de manière à réduire les périodes de fermeture des locataires. Ceux-ci poursuivent habituellement leurs activités au cours des étapes de planification, de zonage et de location des projets, qui génèrent un bénéfice modeste après terme provenant des locataires qui exercent leurs activités au cours de la période. La Société conservera à l'occasion une superficie inoccupée dans une propriété à des fins d'agrandissement futur des locaux des locataires ou de reconfiguration de propriétés.

La direction est d'avis que les centres commerciaux de la Société et les sites adjacents lui donnent des occasions uniques d'accroître l'utilisation des terrains dans ses divers marchés urbains. L'utilisation accrue des terrains que la Société détient dans ses marchés urbains cibles tient aux coûts consacrés par les municipalités à l'expansion de l'infrastructure en dehors des marchés urbains existants, au désir des municipalités d'accroître leur assiette fiscale, à des considérations d'ordre environnemental et à la migration de la population vers des centres urbains animés, tendance généralisée dans la plupart

des grandes villes du monde. Les activités d'accroissement de l'utilisation des terrains de la Société se concentrent principalement sur l'accroissement du nombre de locaux pour commerce de détail sur une propriété et, dans une moindre mesure, sur l'accroissement de l'utilisation mixte, notamment par l'ajout d'espaces résidentiels et de bureaux. La Société a démontré qu'elle possédait les capacités voulues en matière de développement et de réaménagement à l'échelle nationale pour tirer profit de ces occasions et s'attend à ce que ces activités d'accroissement de l'utilisation des terrains augmentent au cours des prochaines années. Dans une moindre mesure, la Société développe de nouvelles propriétés sur des sites entièrement nouveaux.

Les placements dans des projets de développement et de réaménagement représentent généralement moins de 10 % du total de l'actif de la Société (au coût investi) à n'importe quel moment. La Société gère stratégiquement ses activités de développement de façon à réduire les risques liés à la location qu'elles représentent en obtenant des engagements de location auprès des locataires majeurs et des locataires principaux avant le début des travaux de construction. La Société a également recours à des experts, comme des architectes, des ingénieurs et des conseillers en aménagement urbain, et négocie des contrats de construction à des prix fixes avantageux.

Ces activités de développement et d'accroissement de l'utilisation des terrains permettent à la Société d'utiliser ses propriétés existantes pour maintenir et accroître ses flux de trésorerie et pour assurer une plus-value du capital à long terme.

Gestion proactive

La Société considère que la gestion proactive de son portefeuille représente une compétence fondamentale et constitue une partie importante de sa stratégie. Ce type de gestion suppose que la Société continue à investir dans les propriétés afin de s'assurer qu'elles demeurent concurrentielles en attirant des détaillants de qualité et leurs clients à long terme. Plus précisément, la direction s'efforce d'établir et de maintenir les normes les plus élevées en matière d'éclairage, de stationnement, d'accès et d'apparence générale des propriétés de la Société. Les stratégies de gestion proactive de la Société ont toujours contribué à l'amélioration des niveaux d'occupation et des taux de location moyens dans l'ensemble du portefeuille. La Société est entièrement internalisée, et toutes les activités créatrices de valeur, y compris la gestion du développement, la location, la gestion immobilière, l'administration de la location, les affaires juridiques, la gestion de la construction ainsi que la liaison avec les locataires, sont directement gérées et exercées par des professionnels en immobilier à l'emploi de la Société. L'équipe de haute direction de la société est centralisée au siège social de la Société, à Toronto, ce qui fait en sorte que les meilleures pratiques, procédures et normes sont appliquées de manière uniforme sur tous les marchés où la Société exerce ses activités. La gestion immobilière et les activités d'exploitation sont menées au moyen de plateformes régionales sur tous les marchés urbains importants. Les activités d'acquisition, de développement et de réaménagement, de location et de construction de biens immobiliers sont assurées par des équipes locales dans les bureaux de la Société à Toronto, à Montréal, à Ottawa, à Calgary, à Edmonton et à Vancouver, de façon à servir efficacement les principaux marchés urbains dans lesquels First Capital Realty exerce ses activités. De plus, les membres de l'équipe de direction de la Société possèdent une vaste expérience du commerce de détail, ce qui permet à la Société de bien comprendre ses locataires et les tendances du marché.

Coût du capital

La Société cherche à maintenir sa souplesse et sa santé financières afin de réunir des capitaux empruntés et des capitaux propres à un coût raisonnable à long terme. 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 structure du capital

de First Capital Realty, qui se compose de débentures de premier rang non garanties, d'emprunts hypothécaires, de facilités de crédit renouvelables, de dettes bancaires, de débentures convertibles et de capitaux propres, apporte une souplesse financière et réduit les risques tout en dégagant un rendement sur investissement attrayant ajusté en fonction du risque, compte tenu de la stratégie commerciale à long terme de la Société. La Société recycle également le capital en procédant à une cession sélective de participations totales ou partielles dans des propriétés. Au besoin, la Société rassemblera des capitaux pour financer sa croissance et raffermir sa situation financière.

DBRS Limited (« DBRS ») a accordé la notation BBB (élevé) aux débentures de premier rang non garanties de la Société et Moody's a accordé la notation Baa2 à ces débentures. La direction est d'avis qu'il s'agit là d'un facteur, au même titre que la qualité du portefeuille de biens immobiliers et d'autres caractéristiques commerciales de la Société, qui contribue à réduire le coût du capital de la Société.

PERSPECTIVES ET CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL

Les déclarations prospectives contenues dans la présente section et ailleurs dans le présent rapport de gestion ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de la Société à l'égard de résultats ou d'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. Se reporter à la rubrique « Mise en garde concernant les déclarations prospectives » du présent rapport de gestion.

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 ses activités et son portefeuille de propriétés de grande qualité dans des marchés urbains au Canada, conformément à sa stratégie de création de valeur à long terme. La Société détermine la grande qualité d'une propriété principalement en fonction de son emplacement, en tenant compte des données démographiques régionales et de l'offre et de la demande dans chaque secteur, et de la capacité d'accroître les flux de trésorerie des propriétés.

Changements dans les habitudes des consommateurs

La Société continue d'observer diverses tendances démographiques et autres qui pourraient influencer la demande de biens et de services de détail, y compris un recours accru des consommateurs aux renseignements en ligne pour guider leurs décisions d'achat et la volonté croissante d'acheter des produits en ligne, ainsi qu'une population vieillissante dont les besoins sont de plus en plus axés sur les produits de consommation courante et sur les biens et services liés aux soins de santé. On assiste également à des changements dans la demande des consommateurs attribuables aux franges de consommateurs d'une autre origine ethnique et résultant des politiques en matière d'immigration au Canada. Une autre tendance observée par la direction est l'attrait de la vie en milieu urbain, qui permet de tisser des liens avec des gens dans le cadre de visites quotidiennes ou fréquentes au magasin d'alimentation, au centre de conditionnement physique, à un café ou au restaurant. La direction réagit de façon proactive à ces changements en diversifiant ses locataires, la taille des locaux et l'emplacement et la conception des centres commerciaux.

Évolution du marché de la vente au détail

Ces dernières années, la Société a observé l'apparition et l'expansion sur le marché canadien de plusieurs détaillants américains d'envergure, comme Whole Foods Market, Walmart, Marshalls et d'autres. De plus, deux transactions

financières importantes se rapportant à quatre locataires de la Société ont été réalisées : l'acquisition de Shoppers Drug Mart par Loblaw et l'acquisition des magasins Safeway au Canada par Sobeys. 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. Au cours des derniers mois, un certain nombre de détaillants, notamment Mexx, Future Shop, Black's, Nine West et Target, 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de propriétés déjà détenues a connu une forte croissance de 4,6 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent (3,5 % compte non tenu de l'incidence des frais de résiliation de deux contrats de location importants perçus au cours du deuxième trimestre). Cette croissance est surtout attribuable aux indexations des taux de location aux renouvellements de contrats de location à des loyers plus élevés, aux frais de résiliation de contrats de location ainsi qu'aux nouvelles locations à des taux supérieurs à ceux des fermetures par des locataires, en partie compensés par une baisse des taux d'occupation des propriétés déjà détenues découlant surtout de la fermeture d'un magasin Target dans la catégorie des propriétés déjà détenues au cours du deuxième trimestre.

Au 30 septembre 2015, le taux d'occupation du portefeuille de propriétés déjà détenues atteignait 95,8 % tandis que celui de l'ensemble du portefeuille s'établissait à 94,7 %. La Société avait une superficie inoccupée, destinée au réaménagement, représentant 0,7 % du portefeuille détenu.

Les municipalités urbaines où la Société exerce ses activités continuent d'axer leurs efforts sur l'accroissement de la densité au sein de l'infrastructure existante, 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 septembre 2015, la Société a recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 8,5 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour le développement futur d'immeubles de commerce de détail (1,7 million de pieds carrés) et d'immeubles résidentiels (5,7 millions de pieds carrés), dont environ 1,1 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. En outre, ces activités permettent généralement à la Société d'obtenir des rendements plus élevés pour les investissements et d'améliorer la qualité et la croissance durable 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 des neuf premiers mois de l'exercice, une superficie de 147 000 pieds carrés a été développée et réaménagée par la Société, dont une superficie de 134 000 pieds carrés était occupée au taux moyen de location net de 31,32 \$ le pied carré, soit bien au-dessus des loyers moyens pour l'ensemble du portefeuille.

Le 22 septembre 2015, la Société a annoncé une restructuration organisationnelle visant à rationaliser l'exploitation pour en améliorer l'efficacité. La restructuration comporte le remaniement de l'équipe de haute direction en opérant une transition d'une structure régionale à une structure centralisée, ce qui a permis d'éliminer la redondance et la capacité excédentaire, de rationaliser les processus et procédures de travail et d'effectuer une mise à niveau des systèmes informatiques. La restructuration a entraîné l'élimination de 60 postes, soit 13 % de l'effectif. La Société a comptabilisé des frais de restructuration de 13,0 M\$ au cours du trimestre, dont la sortie d'un montant sans effet sur la trésorerie de 6,4 M\$ au titre d'un investissement dans des systèmes de technologie de l'information exclusive que la Société est en voie de remplacer à moindre coût par des solutions de tiers. La Société prévoit comptabiliser de nouvelles charges de restructuration de 1,0 M\$ à 3,0 M\$ au cours des prochains trimestres, ce qui portera les frais de restructuration estimatifs à un total de 14,0 M\$ à 16,0 M\$. Grâce à la restructuration et aux améliorations organisationnelles connexes, la Société devrait réaliser des économies annuelles d'environ 4,5 M\$ à 5,5 M\$ à compter de 2016.

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 des neuf premiers mois de l'exercice, la Société a fait l'acquisition de huit propriétés au montant de 71,9 M\$. Les propriétés sont situées à Toronto et à Calgary, à proximité immédiate de centres commerciaux existants faisant l'objet d'un réaménagement majeur, ce qui a permis d'ajouter une superficie locative de 89 600 pieds carrés au portefeuille. En outre, la Société a investi 209,4 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement au cours de la période.

La Société continue à évaluer soigneusement 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

des neuf premiers mois de l'exercice, la Société a cédé trois propriétés secondaires totalisant 136 700 pieds carrés et 0,7 acre, pour un produit brut total de 23,1 M\$.

Économie et accès aux capitaux

L'économie du Canada s'est contractée au cours du premier semestre de 2015, en raison surtout de la baisse considérable des prix du pétrole survenue au cours de l'exercice. La Banque du Canada a diminué les taux d'intérêt à deux reprises en 2015 en raison de l'incertitude économique. Les États-Unis continuent de donner des signes positifs de croissance, mais la conjoncture d'autres marchés mondiaux demeure incertaine. Les rendements des obligations canadiennes à long terme ont reculé en 2014, alors que la volatilité des marchés est demeurée élevée au cours des neuf premiers mois de 2015. Bien que les marchés des titres de capitaux propres et des titres d'emprunt à long terme demeurent accessibles, les prix peuvent varier selon les perspectives actuelles du marché pour les taux de croissance et d'intérêt. La Société continuera d'axer ses efforts sur l'accès continu à toutes les sources de capitaux à long terme, à un coût raisonnable.

En janvier 2015, la Société a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série S d'un capital additionnel de 90,0 M\$. Les débentures portent intérêt à un taux effectif de 3,9 % et viennent à échéance le 31 juillet 2025, ce qui représente une durée jusqu'à l'échéance de 10,5 ans au moment de l'émission. Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, la Société a remboursé des emprunts hypothécaires d'un montant de 184,8 M\$ dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 5,0 %. La Société a remplacé une partie de cette dette par de nouveaux emprunts hypothécaires de 110,1 M\$ dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré est de 3,2 %. Au 30 septembre 2015, la Société avait des débentures non garanties d'un capital de 3,3 G\$, et des emprunts hypothécaires en cours au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 4,7 % dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,7 ans.

En février 2015, la Société a émis 4,4 millions d'actions ordinaires à un prix de 19,80 \$, pour un produit brut de 86,5 M\$.

En juin 2015, la Société a racheté à la valeur nominale le reste de ses débentures convertibles à 5,70 % et s'est acquittée de ses obligations relatives au versement du capital et des intérêts au moyen de l'émission d'actions ordinaires. De plus, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit d'exploitation à juin 2020. Au 30 septembre 2015, les actifs non grevés ont augmenté, pour passer de 5,0 G\$ au 31 décembre 2014 à 5,6 G\$.

Ces activités de financement se poursuivront afin de soutenir les activités courantes de développement et de réaménagement de la Société.

Perspectives

La direction a ciblé les cinq volets suivants pour atteindre ses objectifs en 2015 et 2016 :

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

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

Aux 30 septembre	2015	2014
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés	158	163
Superficie locative brute (en pieds carrés)	24 256 000	24 555 000
Taux d'occupation des propriétés déjà détenues – stables ¹	95,8 %	96,4 %
Taux d'occupation total du portefeuille	94,7 %	95,9 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ²		
Projets d'immeubles de détail	2 441 000	2 414 000
Projets d'immeubles résidentiels ³	6 012 000	—
Taux moyen par pied carré occupé	18,83 \$	18,34 \$
Superficie locative brute développée et concrétisée depuis le début de l'exercice	147 000	221 000
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,4}	5,1 %	2,0 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,4}	4,6 %	2,9 %
Information financière		
Immeubles de placement – centres commerciaux ⁵	7 788 706 \$	7 386 709 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement ⁵	36 353 \$	60 173 \$
Total de l'actif	8 212 411 \$	8 075 552 \$
Emprunts hypothécaires ⁵	1 066 265 \$	1 222 241 \$
Facilités de crédit	134 753 \$	7 785 \$
Déventures de premier rang non garanties	2 243 730 \$	2 273 623 \$
Déventures convertibles	327 773 \$	374 879 \$
Capitaux propres	3 645 911 \$	3 468 010 \$
Capitalisation et niveau d'endettement		
Actions en circulation (en milliers)	225 165	215 838
Valeur de l'entreprise ⁶	8 046 000 \$	7 687 675 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{6, 7, 8}	42,5 %	42,1 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,7	6,1

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Produits, bénéfice et flux de trésorerie				
Produits ⁹	166 558 \$	165 759 \$	504 553 \$	495 232 \$
Bénéfice d'exploitation net ^{9,10}	103 355 \$	103 761 \$	308 062 \$	304 387 \$
Charges du siège social, excluant la rémunération sans effet sur la trésorerie et les coûts marginaux de location ⁷				
En pourcentage des produits locatifs	4,1 %	3,7 %	4,3 %	3,5 %
En pourcentage du total de l'actif	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net ⁹	(15 024) \$	(7 196) \$	47 314 \$	29 992 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	24 750 \$	39 020 \$	164 918 \$	151 941 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,11 \$	0,18 \$	0,73 \$	0,71 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	59 811 \$	58 236 \$	159 628 \$	184 383 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés ⁶	54 388 \$	60 418 \$	176 671 \$	180 628 \$
Dividendes				
Dividendes réguliers	48 448 \$	46 453 \$	144 146 \$	134 634 \$
Dividendes réguliers par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,645 \$	0,635 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires – dilué (en milliers)	225 536	215 360	240 574	231 803
Flux de trésorerie d'exploitation¹⁰				
Flux de trésorerie d'exploitation	47 477 ¹¹ \$	53 405 \$	162 418 ¹¹ \$	160 897 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,21 ¹¹ \$	0,25 \$	0,73 ¹¹ \$	0,76 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	102,4 ¹¹ %	86,0 %	88,4 ¹¹ %	83,6 %
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ^{10,12}	61 651 \$	55 202 \$	177 646 \$	162 686 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,27 \$	0,26 \$	0,80 \$	0,77 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	79,6 %	82,7 %	80,6 %	82,5 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés¹⁰				
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	62 306 \$	57 370 \$	184 093 \$	168 308 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	0,26 \$	0,25 \$	0,78 \$	0,74 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés	82,7 %	86,0 %	82,7 %	85,8 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels ^{10,13}	62 306 \$	57 223 \$	183 309 \$	167 524 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	0,26 \$	0,25 \$	0,77 \$	0,74 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	82,7 %	86,0 %	83,8 %	85,8 %

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

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

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

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

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

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

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

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

⁹⁾ Calculé compte non tenu de la quote-part de la Société dans ses coentreprises.

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

¹¹⁾ Pour l'incidence connexe, se reporter à l'analyse de la restructuration organisationnelle à la rubrique « Perspectives et contexte commercial actuel » du présent rapport de gestion.

¹²⁾ Désignés auparavant « Flux de trésorerie d'exploitation excluant les autres profits (pertes) et (charges) » dans le rapport annuel 2014 de la Société.

¹³⁾ Désignés auparavant « Flux de trésorerie d'exploitation ajustés excluant les autres profits (pertes) et (charges) » dans le rapport annuel 2014 de la Société.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET DE L'EXPLOITATION

Placements immobiliers

Catégories de propriétés de placement

La Société a classé ses propriétés par catégorie aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle, y compris le calcul du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues, afin de refléter l'accroissement des activités de développement, de réaménagement et de repositionnement des propriétés, y compris l'utilisation accrue des terrains, ainsi que les 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 considérée. Les catégories de propriétés sont les suivantes :

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

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

Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement – Ces propriétés comprennent des propriétés qui sont de façon générale stables, y compris les parcelles de terrains adjacentes, 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 et les propriétés à proximité immédiate des propriétés existantes de la Société comprises dans d'autres catégories ayant fait l'objet d'une acquisition au cours de la période. 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 Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

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

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

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

La participation proportionnelle n'est pas une mesure conforme aux IFRS, mais est définie par la direction comme la quote-part de la Société des produits, des charges, des actifs et des passifs dans tous ses placements immobiliers. Cette présentation se répercute dans l'ensemble du rapport de gestion de manière à présenter les coentreprises de la Société comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compte non tenu 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.

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 la participation proportionnelle de la Société.

Aux			30 septembre 2015	31 décembre 2014
	Bilan consolidé résumé	Ajustement tenant compte de la méthode de la mise en équivalence pour la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Participation proportionnelle
ACTIF				
Immeubles de placement – centres commerciaux	7 705 380 \$	103 407 \$	7 808 787 \$	7 364 745 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	29 853	51 355	81 208	53 776
Participation dans des coentreprises	156 094	(156 094)	—	—
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	89 826	—	89 826	205 133
Autres	231 258	8 221	239 479	267 778
Total de l'actif	8 212 411 \$	6 889 \$	8 219 300 \$	7 891 432 \$
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 066 265 \$	3 306 \$	1 069 571 \$	1 176 038 \$
Facilités de crédit	134 753	30 953	165 706	7 785
Autres	3 338 106	6	3 338 112	3 237 338
Total du passif	4 539 124	34 265	4 573 389	4 421 161
CAPITAUX PROPRES				
Attribuables aux actionnaires	3 645 911	—	3 645 911	3 470 271
Attribuables à la participation ne donnant pas le contrôle	27 376	(27 376)	—	—
Total des capitaux propres	3 673 287	(27 376)	3 645 911	3 470 271
Total du passif et des capitaux propres	8 212 411 \$	6 889 \$	8 219 300 \$	7 891 432 \$

Aperçu du portefeuille

Au 30 septembre 2015, la Société avait des participations dans 158 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 94,7 % et la superficie locative brute totale, de 24,3 millions de pieds carrés. Ces chiffres se comparent à des participations dans 158 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 96,0 % et la superficie locative brute totale, de 24,3 millions de pieds carrés au 31 décembre 2014 et à des participations dans 163 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 95,9 % et la superficie locative brute totale, de 24,6 millions de pieds carrés au 30 septembre 2014. La superficie moyenne des centres commerciaux est d’environ 154 000 pieds carrés et varie d’environ 9 000 à plus de 575 000 pieds carrés.

Le portefeuille de propriétés déjà détenues comprend des centres commerciaux classés dans la 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 144 propriétés totalisant 21,1 millions de pieds carrés de superficie locative brute d’une juste valeur de 6,3 G\$. Ces propriétés représentent 91,1 % de l’ensemble des propriétés de la Société, 87,2 % de sa superficie locative brute et 80,2 % de sa juste valeur. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, ces propriétés ont généré un bénéfice d’exploitation net de 268,8 M\$, soit 86,2 % 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 sont à divers stades de réaménagement, de centres commerciaux et propriétés à proximité immédiate des propriétés existantes acquises en 2015 ou 2014, et des propriétés détenues en vue de la vente.

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

Aux	30 septembre 2015						31 décembre 2014				
(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	129	18 453	5 656 \$	95,8 %	18,73 \$		127	18 511	5 389 \$	96,8 %	18,48 \$
Propriétés déjà détenues faisant l’objet de projets de réaménagement	15	2 687	673	95,5 %	16,93		16	2 663	740	96,9 %	16,38
Total des propriétés déjà détenues	144	21 140	6 329	95,8 %	18,50		143	21 174	6 129	96,8 %	18,22
Projets de réaménagement majeur	8	1 880	910	83,5 %	22,14		8	1 887	866	89,5 %	20,45
Projets de développement entièrement nouveaux	3	559	302	92,7 %	16,95		3	528	264	90,9 %	18,55
Acquisitions – 2015 ¹	—	76	59	91,9 %	34,92		—	—	—	— %	—
Acquisitions – 2014	2	469	209	92,0 %	26,85		2	473	192	92,0 %	26,40
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente ^{2,3}	1	132	83	100,0 %	13,44		1	132	78	100,0 %	13,07
Cessions – 2015	—	—	—	— %	—		1	137	22	93,1 %	12,65
Total	158	24 256	7 892 \$	94,7 %	18,83 \$		158	24 331	7 551 \$	96,0 %	18,42 \$

¹⁾ Propriétés adjacentes à proximité immédiate des propriétés existantes.

²⁾ Le nombre de propriétés et la superficie locative brute ne tiennent pas compte d’un centre commercial dont la moitié de la superficie est détenue en vue de la vente. La superficie locative brute de ce centre commercial et la propriété sont plutôt incluses dans la catégorie Propriétés déjà détenues faisant l’objet de projets de réaménagement.

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

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

Aux		30 septembre 2015									31 décembre 2014		
<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'occu- pation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occu- pation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	
Région centrale													
Région du Grand Toronto	44	6 625	2 818 \$	96,6 %	21,77 \$	33 %	44	6 637	2 674 \$	96,6 %	21,23 \$	32 %	
Région du Golden Horseshoe	8	1 583	378	92,2 %	15,88	6 %	8	1 604	382	99,0 %	15,11	6 %	
Région de London	7	686	162	97,9 %	15,55	2 %	7	691	166	98,0 %	15,40	3 %	
	59	8 894	3 358	95,9 %	20,27	41 %	59	8 932	3 222	97,1 %	19,66	41 %	
Région de l'Est													
Région du Grand Montréal	35	4 911	1 177	91,0 %	15,13	16 %	35	5 019	1 173	93,6 %	15,02	17 %	
Région du Grand Ottawa	11	1 992	458	97,3 %	16,68	7 %	11	1 964	427	97,1 %	16,61	7 %	
Ville de Québec	5	1 009	173	95,8 %	10,94	3 %	5	1 009	168	96,1 %	11,20	3 %	
Autres	1	121	23	100,0 %	15,29	— %	1	121	23	98,2 %	13,90	— %	
	52	8 033	1 831	93,3 %	15,00	26 %	52	8 113	1 791	94,8 %	14,91	27 %	
Région de l'Ouest													
Région du Grand Calgary	15	2 548	978	97,4 %	22,55	13 %	15	2 454	911	98,3 %	21,81	12 %	
Région du Grand Vancouver	19	2 179	917	94,6 %	22,23	10 %	19	2 192	870	93,8 %	22,22	10 %	
Région du Grand Edmonton	12	2 358	735	91,8 %	18,80	9 %	12	2 396	684	95,0 %	18,38	9 %	
Red Deer	1	244	73	95,2 %	20,03	1 %	1	244	73	98,8 %	19,73	1 %	
	47	7 329	2 703	94,7 %	21,20	33 %	47	7 286	2 538	95,9 %	20,74	32 %	
Total	158	24 256	7 892 \$	94,7 %	18,83 \$	100 %	158	24 331	7 551 \$	96,0 %	18,42 \$	100 %	

Immeubles de placement – centres commerciaux

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en millions de dollars)</i>	2015	2014	2015	2014
Solde au début de la période	7 716 \$	7 284 \$	7 474 \$	7 126 \$
Acquisitions				
Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles	15	71	72	121
Terrains à proximité immédiate des propriétés existantes	—	31	1	38
Activités de développement et améliorations du portefeuille	68	76	209	165
Reclassement des terrains destinés au développement	2	—	1	18
Reclassement du portefeuille de projets de développement résidentiel	—	12	—	12
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(14)	(7)	49	33
Cessions	(1)	(47)	(23)	(86)
Reclassement des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	(34)	—	(34)
Autres variations	3	1	6	(6)
Solde à la fin de la période	7 789 \$	7 387 \$	7 789 \$	7 387 \$
Participation dans des coentreprises – centres commerciaux ¹	103	77	103	77
Participation proportionnelle à la fin de la période ²	7 892 \$	7 464 \$	7 892 \$	7 464 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société.

²⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente totalisant 83 M\$ au 30 septembre 2015.

Acquisitions de 2015

Immeubles productifs de revenus – Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a fait l'acquisition de huit propriétés à proximité immédiate de centres commerciaux existants, lesquelles sont présentées dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville	Province	Trimestre de l'acquisition	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Coût d'acquisition (en millions)
1.	880-16th Ave., 1508-8th Street (Mount Royal Village)	Calgary	Alb.	T1	42 400	23,4 \$
2.	Propriétés adjacentes au Yorkville Village	Toronto	Ont.	T1	—	1,4
3.	1030 King St. West (Shops at King Liberty)	Toronto	Ont.	T2	17 900	25,7
4.	930, 932-17th Ave. SW (Mount Royal Village)	Calgary	Alb.	T2	9 600	6,0
5.	43 Hanna Ave. (Shops at King Liberty)	Toronto	Ont.	T3	1 200	0,8
6.	97 McKenzie Town Blvd. (McKenzie Towne Centre)	Calgary	Alb.	T3	7 900	7,5
7.	850-16th Avenue (Mount Royal Village)	Calgary	Alb.	T3	10 600	6,2
8.	Propriétés adjacentes au Yorkville Village	Toronto	Ont.	T3	—	0,9
Total					89 600	71,9 \$

Propriétés destinées au développement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a investi 1,4 M\$ aux fins de l'acquisition de deux propriétés comprenant 0,2 acre et destinées au développement futur d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles à usage mixte, lesquelles sont présentées dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville	Province	Trimestre de l'acquisition	Superficie en acres	Coût d'acquisition (en millions)
Terrains adjacents à des propriétés existantes						
1.	3009, boul. Saint-Charles (Centre Kirkland et Saint-Charles)	Kirkland	Qc	T2	0,2	0,9 \$
2.	1200 Block of Marine Drive (Pemberton Plaza)	North Vancouver	C.-B.	T2	—	0,5
Total des terrains adjacents à des propriétés existantes					0,2	1,4 \$

Cessions de 2015

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a vendu trois propriétés représentant 136 700 pieds carrés de superficie locative brute pour un produit brut totalisant 23,1 M\$. Ces cessions sont conformes à la stratégie continue de la Société visant à accroître la concentration du portefeuille dans les principaux marchés urbains.

N°	Nom de la propriété	Ville	Province	Trimestre de la cession	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Superficie (en acres)	Prix de vente brut (en millions)
1.	Plaza Delson	Delson	Qc	T1	136 700	—	21,5 \$
2.	717 Hillsdale Ave.	Toronto	Ont.	T2	—	0,1	0,9
3.	497-501 Wellington Rd	London	Ont.	T3	—	0,6	0,7
Total					136 700	0,7	23,1 \$

Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement

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 les programmes de remplacement du toit et de 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. De telles dépenses sont engagées dans le cadre ou en vue d'une stratégie de développement ou de réaménagement, ou de l'acquisition ou la cession de propriétés

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

Les dépenses d'investissement visant l'augmentation ou le maintien des produits sont fonction de nombreux facteurs, dont l'âge et l'emplacement des centres commerciaux de la Société. 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.

Outre la catégorie de propriété, 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.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, le taux annualisé moyen pondéré sur trois ans des dépenses d'investissement visant le maintien des produits pour les propriétés déjà détenues a été de 0,85 \$ le pied carré.

Les dépenses d'investissement pour le portefeuille de centres commerciaux par catégorie de propriétés s'établissent comme suit :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2015			2014		
	Propriétés déjà détenues – stables	Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	Total	Propriétés déjà détenues – stables	Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	Total
Maintien des produits	13 545 \$	1 471 \$	15 016 \$	9 891 \$	1 080 \$	10 971 \$
Augmentation des produits et autres	21 224	2 500	23 724	11 289	1 982	13 271
Dépenses recouvrables auprès des locataires	5 774	164	5 938	4 284	1 827	6 111
Dépenses de développement	—	24 111	24 111	—	13 886	13 886
Total – propriétés déjà détenues	40 543 \$	28 246 \$	68 789 \$	25 464 \$	18 775 \$	44 239 \$
Projets de réaménagement majeur			63 920			77 731
Projets de développement entièrement nouveaux			72 820			26 164
Acquisitions – exercice courant			208			1 030
Acquisitions – exercice précédent			2 092			4 259
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente			839			5 194
Cessions – exercice courant et précédent			268			827
Terrains destinés au développement			448			9 020
Total			209 384 \$			168 464 \$

Évaluation des immeubles de placement en vertu des IFRS

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, le taux de capitalisation effectif moyen pondéré du portefeuille d'immeubles de placement de la Société a glissé de 5,8 % au 31 décembre 2014 à 5,7 %, compte tenu de l'incidence des activités de cession, d'acquisition et de développement. La Société a enregistré une diminution du taux de capitalisation effectif moyen pondéré, le resserrement du taux de capitalisation se produisant principalement dans la région de l'Ouest, tout particulièrement dans la région du Grand Vancouver. La participation proportionnelle de la Société dans l'augmentation nette de la valeur des immeubles de placement a été de 54,2 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015.

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 septembre 2015 et au 31 décembre 2014, comme suit :

Au 30 septembre 2015					
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	Juste valeur
Région centrale	59	5,6 %	5,8 %	4,8 % à 7,5 %	3 358 \$
Région de l'Est	52	6,1 %	6,0 %	5,3 % à 7,5 %	1 831
Région de l'Ouest	47	5,5 %	5,8 %	4,5 % à 6,5 %	2 703
Total ou moyenne pondérée	158	5,7 %	5,8 %	4,5 % à 7,5 %	7 892 \$

Au 31 décembre 2014					
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	Juste valeur
Région centrale	59	5,6 %	5,8 %	4,8 % à 8,2 %	3 222 \$
Région de l'Est	52	6,2 %	6,0 %	5,0 % à 7,5 %	1 791
Région de l'Ouest	47	5,7 %	5,8 %	5,0 % à 7,0 %	2 538
Total ou moyenne pondérée	158	5,8 %	6,0 %	4,8 % à 8,2 %	7 551 \$

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 d'aménagement entièrement nouveaux, les projets de réaménagement majeur et les autres projets de réaménagement de propriétés stables. 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 8,5 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour le développement futur dont 1,1 million de pieds carrés sont actuellement en voie de développement.

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

	Pieds carrés (en milliers)		
Au 30 septembre 2015	Commerce de détail	Résidentiel	Total
Activités de développement			
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	46	—	46
Projets de réaménagement majeur	226	—	226
Projets de développement entièrement nouveaux	469	312	781
Total des activités de développement	741	312	1 053
Superficie additionnelle future ne faisant pas l'objet d'un engagement	1 700	5 700	7 400
Total des projets en voie de développement	2 441	6 012	8 453

La Société évaluera, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque propriété, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible de 5,7 millions de pieds carrés ne faisant pas l'objet d'un engagement dans son portefeuille. Les mesures de la Société pour chaque propriété peuvent comprendre la vente de la propriété, la vente des droits de densité résidentiels, la création d'une coentreprise afin de développer la propriété ou le développement de la propriété. La Société prévoit commencer le développement de la majeure partie de cette densité à moyen terme (d'ici les sept prochaines années).

Outre les projets de développement décrits ci-dessus, la Société a recensé un potentiel de développement pouvant atteindre 1,0 million de pieds carrés de locaux destinés au commerce de détail et de 4,3 millions de pieds carrés de superficie locative brute résidentielle, dont l'exploitation pourrait devenir réalisable à plus long terme.

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

Dépenses de développement par composante

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. Au 30 septembre 2015, la Société avait investi 570 M\$ dans des propriétés et des terrains en voie de développement.

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

Au 30 septembre 2015 (en millions de dollars)	Nombre de propriétés	Pieds carrés ^{1, 2} (en milliers)	Investissement		Total
			Projets de développement en cours	Pré-développement	
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	6	46	16 \$	— \$	16 \$
Projets de réaménagement majeur	8	226	159	99	258
Projets de développement entièrement nouveaux	3	781	124	18	142
Total des activités de développement et de réaménagement de 2015	17	1 053	299 \$	117 \$	416 \$
Total des terrains et des parcelles de terrains adjacentes destinés au développement				154 \$	154 \$
Total				271 \$	570 \$

¹⁾ Comprennent des logements locatifs d'une superficie de 312 000 pieds carrés dont la participation de la Société équivaut à 50 %.

²⁾ Superficie en pieds carrés liée au développement en cours seulement.

Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2015

Les projets de développement et de réaménagement concrétisés se rapportent à la superficie achevée, aussi bien louée que non louée, au terme de la construction. Les projets de développement menés à terme avec succès par la Société démontrent la valeur future potentielle des investissements effectués dans des initiatives soutenues de développement qui ne génèrent pas encore de revenus, mais qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Société.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, la Société a réalisé des activités de développement et de réaménagement d'une superficie de respectivement 15 000 pieds carrés et 147 000 pieds carrés. De cette superficie, 134 000 pieds carrés ont été occupés au cours de la période de neuf mois à un taux de location moyen de 31,32 \$ le pied carré, et la superficie restante devrait être louée au cours des 12 prochains mois. Le taux de location moyen de la superficie a été supérieur au taux moyen du portefeuille, tirant ainsi profit du potentiel de croissance grâce aux activités de développement et de réaménagement.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2015, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 14 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 16,60 \$ le pied carré. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 86 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 16,56 \$ le pied carré. De cette superficie de 86 000 pieds carrés, 57 000 pieds carrés ont été démolis au cours du troisième trimestre.

Activités de développement et de réaménagement en cours en 2015

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 5,6 % 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 inscrites à l'actif et d'autres charges. Toutefois, les taux de rendement réels pourraient différer si les coûts de développement dépassent les coûts actuellement prévus, si les modalités finales du contrat de location couvrent les insuffisances des recouvrements des loyers de base, des coûts d'exploitation ou des taxes foncières ou si d'autres circonstances imprévues amènent les résultats réels à différer des hypothèses. La qualité des constructions de la Société est conforme à sa stratégie visant la propriété à long terme et la création de valeur, et reflète les normes élevées de la Société au titre de la construction, de

l'éclairage, du stationnement, de l'accès, des voies de circulation piétonnières et de l'accessibilité ainsi que des projets de développement selon les normes LEED.

Le tableau qui suit présente un sommaire des activités de développement et de réaménagement en 2015 :

Au 30 septembre 2015							
	(en milliers)			(en millions)			
				Investissement			Coûts estimatifs d'achè- vement
	Superficie prévue à l'achèvement (en pieds carrés)	Superficie existante (en pieds carrés)	Superficie en voie de dévelop- pement (en pieds carrés)	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	En cours de dévelop- pement	Immeubles productifs de revenus	
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement							
En cours	46	—	46	40 \$	16 \$	— \$	24 \$
Projets de réaménagement majeur							
En cours	710	484	226	623	159	397	67
Projets de développement entièrement nouveaux							
En cours et en voie d'être achevés	1 337	556	781	438	124	195	119
Total	2 093	1 040	1 053	1 101 \$	299 \$	592 \$	210 \$

Les coûts estimatifs pour mener à terme les projets de développement, de réaménagement et d'agrandissement entrepris devraient s'élever à environ 210 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement des propriétés déjà détenues sont estimés à 12 M\$ pour le quatrième trimestre de 2015, et à 13 M\$ par la suite. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux sont estimés respectivement à 21 M\$ et 7 M\$ pour le quatrième trimestre de 2015, et à 46 M\$ et 112 M\$ par la suite.

Les tableaux ci-après présentent les activités de développement et de réaménagement en 2015 par catégorie d'immeubles de placement et par état d'avancement (en cours, en voie d'être achevés et au stade de prédéveloppement).

Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement de la Société. Au 30 septembre 2015, l'investissement dans ces projets a totalisé 16 M\$ et comprend un investissement additionnel se rattachant principalement aux nouveaux immeubles distincts ou aux travaux d'agrandissement d'immeubles, y compris des travaux d'amélioration des façades, des stationnements ou de l'éclairage et de modernisation. De la superficie de 46 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 28 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 40,72 \$ le pied carré. La Société est rendue à diverses étapes de négociation relativement aux locaux restants.

Au 30 septembre 2015

N ^o	Propriété	Locataires	Superficie en voie de développement (en milliers)	Date d'achèvement cible ¹	(en millions)		
					Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Investissement	Coûts estimatifs d'achèvement
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement – en cours							
1.	Wellington Corners, London (Ont.)	BMO	4	S1 2016	2	1	1
2.	Kingston Square, Toronto (Ont.)	Tim Hortons, The Beer Store	8	S1 2016	9	3	6
3.	Pemberton Plaza, Vancouver (C.-B.)	TD Canada Trust Willowbrae Academy	22	S1 2016	17	8	9
4.	Fairway Plaza, Kitchener (Ont.)		8	S1 2016	9	4	5
5.	Loblaws Plaza, Ottawa (Ont.)	BMO	4	S2 2016	3	—	3
Total des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement			46		40 \$	16 \$	24 \$

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

En plus des projets présentés dans le tableau ci-dessus, les propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement comprennent huit propriétés dont les projets ont été achevés au cours des périodes précédentes et deux propriétés au stade préliminaire de la planification aux fins du prédéveloppement. Ces projets, conjugués à ceux présentés dans le tableau ci-dessus, représentent les 15 propriétés classées dans les propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement.

Projets de réaménagement majeur

La Société classe huit propriétés comme des propriétés faisant l'objet d'activités de réaménagement majeur. De la superficie d'environ 226 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 117 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 30,20 \$ le pied carré. Étant donné que dans les projets de réaménagement majeur les travaux de construction s'effectuent par étapes, les négociations avec certains détaillants se poursuivent et sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux restants.

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

Au 30 septembre 2015

			(en milliers)				(en millions)		
N ^o	Propriété	Principaux locataires/ état du développe- ment	Superficie prévue à l'achèvement (en pieds carrés)	Superficie achevée ou existante (en pieds carrés) ¹	Superficie en voie de développement (en pieds carrés)	Date d'achèvement cible ²	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Investis- sement	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets de réaménagement majeur – en cours									
1.	Actifs de Yorkville Village, Toronto (Ont.)	Whole Foods Market, Equinox Fitness	285	244	41	S1 2017	352 \$	327 \$	25 \$
2.	Actifs de Carré Lucerne, Montréal (Qc)	Provigo, Pharmaprix, Banque Scotia	120	31	89	S2 2017	54	47	7
3.	Actifs de Mount Royal Village, Calgary (Alb.)	London Drugs, Urban Fare, GoodLife Fitness, Canadian Tire	305	209	96	S2 2017	217	182	35
			710	484	226		623 \$	556 \$	67 \$
Projets de réaménagement majeur – à l'étape du prédéveloppement									
1.	3080 Yonge Street, Toronto (Ont.)	Construction imminente		183					
2.	Humbertown Shopping Centre, Toronto (Ont.)	Stade avancé de l'obtention de droits fonciers		108					
3.	Actifs de Place Portobello, Brossard (Qc)	Planification en cours		576					
4.	Semiahmoo Shopping Centre, Surrey (C.-B.)	Planification en cours		230					
5.	Actifs de Macleod Trail, Calgary (Alb.)	Planification en cours		300					
				1 397	—			99 \$	— \$
Total des projets de réaménagement majeur				1 881	226		623 \$	655 \$	67 \$

¹⁾ Comprend les locaux libres destinés au réaménagement.

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

Projets de développement entièrement nouveaux

La Société classe trois propriétés comme des propriétés faisant l'objet de projets de développement entièrement nouveaux en cours ou achevés. Les projets de développement en cours comprennent une superficie d'environ 781 000 pieds carrés dont 469 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail, y compris 141 000 pieds carrés visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 22,81 \$ le pied carré et 312 000 pieds carrés d'appartements locatifs. Comme les travaux de construction des projets de développement entièrement nouveaux s'effectuent par étapes, les négociations avec les détaillants sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux planifiés restants.

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

Au 30 septembre 2015

			(en milliers)			(en millions)			
N°	Propriété	Principaux locataires/ état du développement	Superficie prévue à l'achèvement (en pieds carrés)	Superficie achevée ou existante (en pieds carrés) ¹	Superficie en voie de développement (en pieds carrés)	Date d'achèvement cible ⁴	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Investisse- ment	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets de développement entièrement nouveaux – en cours									
1.	The Brewery District, Edmonton (Alb.) ¹	Loblaws City Market, GoodLife Fitness, Shoppers Drug Mart. Mountain Equipment Co-op	312	—	312	S2 2017	84 \$	57 \$	27 \$
2.	King High Line (Shops at King Liberty), Toronto (Ont.) ^{1, 2, 3}		469	—	469	S2 2018	155	67	88
Total des projets de développement entièrement nouveaux – en cours			781	—	781		239 \$	124 \$	115 \$
Projets de développement entièrement nouveaux – achevés									
1.	Actifs de Place Viau, Montréal (Qc)	Walmart, Michaels, Marshalls, Dollarama	333	333	—	S1 2015	144 \$	140 \$	4 \$
2.	Carrefour du Plateau-des-Grives, Gatineau (Qc)	Canadian Tire, Sports Experts	223	223	—	S1 2015	55	55	—
Total des projets de développement entièrement nouveaux – achevés			556	556	—		199 \$	195 \$	4 \$
Projets de développement entièrement nouveaux – à l'étape de prédéveloppement									
	Rutherford Marketplace, Vaughan (Ont.) (résidentiel) ²		—	—	—			18 \$	
Total des projets de développement entièrement nouveaux – à l'étape de prédéveloppement			—	—	—			18 \$	
Total des projets de développement entièrement nouveaux			1 337	556	781		438 \$	337 \$	119 \$

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

²⁾ Ces terrains font partie de la réalisation d'étapes additionnelles visant des immeubles productifs de revenus existants stables.

³⁾ La superficie en voie de développement (en pieds carrés) comprend 157 000 pieds carrés de locaux destinés au commerce de détail et 312 000 pieds carrés de locaux à vocation résidentielle. La Société et son partenaire de développement ont conclu un accord ferme visant la vente, à FPI d'immeubles résidentiels canadiens, d'une participation avec droit de gestion équivalant à un tiers de la composante résidentielle, lorsque la construction sera pratiquement achevée.

⁴⁾ S1 et S2 s'entendent respectivement des premier et deuxième semestres.

Main and Main Developments

La Société détient une participation dans un partenariat de développement urbain de Toronto et d'Ottawa (désigné sous le nom M+M Urban Realty LP (« Main and Main Urban Realty »)) conclu par la Société, Main and Main Developments (elle-même une coentreprise constituée par la Société et un promoteur privé) et un important investisseur institutionnel canadien. Les partenaires de Main and Main Urban Realty ont engagé collectivement des capitaux propres totalisant 320,0 M\$ en vue de la croissance et du développement actuels et futurs du portefeuille de Main and Main Urban Realty, dans lequel l'engagement direct et indirect de First Capital Realty s'élève à environ 167,0 M\$ (dont 94,0 M\$ avaient été investis au 30 septembre 2015).

Chacun des 22 projets de regroupement de Main and Main Urban Realty est situé sur une rue principale à Toronto ou à Ottawa. Deux projets sont en cours de développement et sept projets sont au stade de la planification aux fins du pré-développement. Au 30 septembre 2015, la juste valeur du portefeuille de Main and Main Urban Realty était d'environ 249,6 M\$.

Main and Main Urban Realty a recensé une superficie locative brute additionnelle disponible de 1,9 million de pieds carrés dans son portefeuille pour le développement futur de locaux d'une superficie de 0,3 million de pieds carrés destinés au commerce de détail et de locaux à vocation résidentielle d'une superficie de 1,6 million de pieds carrés. La participation proportionnelle de la Société dans Main and Main Urban Realty est de 37,7 %.

Location et occupation

Le taux d'occupation total des propriétés déjà détenues a reculé, passant de 96,8 % au 31 décembre 2014 à 95,8 % au 30 septembre 2015 en raison surtout de la fermeture d'un magasin Target au deuxième trimestre. Le taux d'occupation total des propriétés a diminué, passant de 96,0 % au 31 décembre 2014 à 94,7 % au 30 septembre 2015. Cette baisse découle principalement de la diminution du taux d'occupation dans les propriétés déjà détenues ainsi que de la fermeture d'un autre magasin Target (compris dans la catégorie des projets de réaménagement majeur), en partie contrebalancées par l'incidence des mesures de location, de développement et de réaménagement mises en place par la Société.

Les taux d'occupation du portefeuille de centres commerciaux de la Société par catégorie de propriété au 30 septembre 2015 s'établissent comme suit :

Aux	30 septembre 2015			31 décembre 2014		
	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, sauf les autres données)</i>						
Propriétés déjà détenues – stables	17 678	95,8 %	18,73 \$	17 911	96,8 %	18,48 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	2 565	95,5 %	16,93	2 582	96,9 %	16,38
Total des propriétés déjà détenues	20 243	95,8 %	18,50	20 493	96,8 %	18,22
Projets de réaménagement majeur	1 570	83,5 %	22,14	1 690	89,5 %	20,45
Projets de développement entièrement nouveaux	518	92,7 %	16,95	480	90,9 %	18,55
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	132	100,0 %	13,44	132	100,0 %	13,07
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	22 463	94,7 %	18,69	22 795	96,1 %	18,36
Acquisitions – 2015	69	91,9 %	34,92	—	— %	—
Acquisitions – 2014	433	92,0 %	26,85	434	92,0 %	26,40
Cessions – 2015	—	— %	—	127	93,1 %	12,65
Total	22 965	94,7 %	18,83 \$	23 356	96,0 %	18,42 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, la Société a enregistré une augmentation du taux moyen par pied carré occupé de 11,3 % sur une superficie de 382 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location, l'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'élevant à 9,5 % sur une superficie de 344 000 pieds carrés par suite des renouvellements.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a enregistré une augmentation du taux moyen par pied carré occupé de 8,8 % sur une superficie de 1 434 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location, l'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'élevant à 9,5 % sur une superficie de 1 334 000 pieds carrés par suite des renouvellements.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, pour s'établir à 18,83 \$ au 30 septembre 2015, contre 18,42 \$ au 31 décembre 2014, en raison surtout de l'augmentation des loyers. La direction estime que le loyer moyen pondéré par pied carré de son portefeuille se situerait dans une fourchette de 23,00 \$ à 25,00 \$ si celui-ci était assorti de loyers établis aux taux du marché.

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

Trimestre clos le 30 septembre 2015	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)		Superficie libre (en milliers de pieds carrés)		Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
30 juin 2015¹	20 253	95,9 %	18,37 \$	2 724	86,5 %	21,19 \$	284	1,2 %	1 009	4,2 %	24 270	94,7 %	18,70 \$
Ouvertures par des locataires	209		19,52	32		17,40	—		(241)		—		19,24
Fermetures par des locataires	(249)		(16,90)	(40)		(20,99)	—		289		—		(17,46)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(1)		(12,00)	(13)		(16,91)	14		—		—		(16,60)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ²	10		18,52	5		34,88	—		—		15		23,80
Démolitions	—		—	—		—	(57)		—		(57)		—
Reclassements	13		—	2		—	(80)		73		8		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2015	20 235	95,8 %	18,50 \$	2 710	87,3 %	21,28 \$	161	0,7 %	1 130	4,7 %	24 236	94,7 %	18,82 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	8	100 %	25,10	12	100 %	29,46	—		—		20	100,0 %	27,69
30 septembre 2015	20 243	95,8 %	18,50 \$	2 722	87,3 %	21,32 \$	161	0,7 %	1 130	4,7 %	24 256	94,7 %	18,83 \$
Renouvellements de contrats de location	344		18,78 \$	38		31,55 \$					382		20,04 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(344)		(17,15) \$	(38)		(25,91) \$					(382)		(18,01) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location			1,63 \$			5,64 \$							2,03 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		9,5 %			21,8 %								11,3 %

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

²⁾ Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2015 » dans le présent rapport de gestion.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	%	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	%	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pour- centage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
31 décembre 2014¹	20 493	96,8 %	18,22 \$	2 863	90,7 %	19,87 \$	84	0,3 %	891	3,7 %	24 331	96,0 %	18,42 \$
Ouvertures par des locataires	455		18,82	66		22,40	—		(521)		—		19,28
Fermetures par des locataires	(742)		(16,10)	(201)		(13,08)	—		943		—		(15,46)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(27)		(21,23)	(59)		(14,36)	86		—		—		(16,56)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ²	33		24,78	101		33,44	—		13		147		31,32
Démolitions	—		—	—		—	(63)		(75)		(138)		—
Reclassements	23		—	10		—	54		(124)		(37)		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2015	20 235	95,8 %	18,50 \$	2 780	87,6 %	20,57 \$	161	0,7 %	1 127	4,6 %	24 303	94,7 %	18,75 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	8	100 %	25,10	69	85,0 %	34,63	—		13		90	85,6 %	33,65
Cessions (à la date de cession)	—	—	—	(127)	93,1 %	(12,65)	—		(10)		(137)	92,7 %	(12,65)
30 septembre 2015	20 243	95,8 %	18,50 \$	2 722	87,3 %	21,32 \$	161	0,7 %	1 130	4,7 %	24 256	94,7 %	18,83 \$
Renouvellements de contrats de location	1 334		19,67 \$	100		26,43 \$					1 434		20,14 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(1 334)		(17,96) \$	(100)		(25,85) \$					(1 434)		(18,51) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location			1,71 \$			0,58 \$							1,63 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		9,5 %				2,2 %							8,8 %

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

²⁾ Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2015 » dans le présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 30 septembre 2015, 55,4 % des loyers minimaux annualisés de la Société ont été versés par les 40 principaux locataires (55,1 % au 31 décembre 2014). Une proportion de 77,1 % des loyers a été versée par les locataires ayant reçu des notations de première qualité et qui comprennent un grand nombre de chefs de file canadiens dans les domaines des supermarchés, des chaînes de pharmacies, des détaillants nationaux et à marge réduite, des banques et d'autres destinations de magasinage bien connues des consommateurs. La durée moyenne pondérée des contrats de location des dix principaux locataires de la Société était de 6,6 ans au 30 septembre 2015, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

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	Notation attribuée par DBRS	Notation attribuée par S&P	Notation attribuée par Moody's
1 Loblaw Companies Limited (« Loblaw »)	97	2 387	9,8 %	10,1 %	BBB	BBB	
2 Sobeys	55	1 946	8,0 %	6,6 %	BBB (faible)	BBB-	
3 Metro	33	1 172	4,8 %	3,5 %	BBB	BBB	
4 Walmart	15	1 483	6,1 %	3,0 %	AA	AA	Aa2
5 Canadian Tire	25	855	3,5 %	2,9 %	BBB (élevé)	BBB+	
6 TD Canada Trust	46	243	1,0 %	2,1 %	AA	AA-	Aa1
7 RBC Royal Bank (Banque Royale)	46	256	1,1 %	2,0 %	AA	AA-	Aa3
8 Dollarama	51	495	2,0 %	1,8 %	BBB		
9 GoodLife Fitness	23	519	2,1 %	1,6 %			
10 CIBC	36	202	0,8 %	1,6 %	AA	A+	Aa3
Total des 10 principaux locataires	427	9 558	39,2 %	35,2 %			
11 Rona	4	421	1,7 %	1,4 %	BB (élevé)	BB+	
12 LCBO	21	214	0,9 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa2
13 BMO (Banque de Montréal)	31	138	0,6 %	1,1 %	AA	A+	Aa3
14 Rexall	19	168	0,7 %	1,1 %			
15 London Drugs	9	231	1,0 %	1,0 %			
16 Restaurant Brands International	53	141	0,6 %	1,0 %	BB (faible)	B+	
17 Staples (Bureau en Gros)	11	254	1,0 %	0,9 %		BBB-	Baa2
18 Scotiabank (Banque Scotia)	22	121	0,5 %	0,9 %	AA	A+	Aa2
19 Save-On-Foods	6	267	1,1 %	0,9 %			
20 Longo's	4	170	0,7 %	0,8 %			
21 Starbucks	44	71	0,3 %	0,7 %		A-	A2
22 Jean Coutu	12	157	0,6 %	0,7 %			
23 Subway	73	87	0,4 %	0,6 %			
24 Cara	21	94	0,4 %	0,6 %			
25 Winners	6	194	0,8 %	0,6 %		A+	A3
26 Whole Foods Market	2	90	0,4 %	0,5 %		BBB-	
27 Best Buy	5	140	0,6 %	0,5 %		BB	Baa2
28 SAQ	20	88	0,4 %	0,5 %	A (élevé)	A+	Aa2
29 Michaels	5	110	0,5 %	0,5 %		B+	B3
30 Yum! Brands	30	59	0,2 %	0,5 %		BBB	Baa3
31 McDonald's	21	84	0,3 %	0,5 %		A-	A3
32 Toys "R" US	3	127	0,5 %	0,5 %		B-	B3
33 Reitmans	24	124	0,5 %	0,5 %			
34 The Beer Store	11	66	0,3 %	0,4 %	AA (faible)	A+	Aa2
35 The Home Depot	2	219	0,9 %	0,4 %	A	A	A2
36 Williams-Sonoma	2	39	0,2 %	0,4 %			
37 Pet Valu	21	58	0,2 %	0,4 %			
38 Magasins de vins et spiritueux	14	54	0,2 %	0,4 %			
39 Bulk Barn	12	58	0,2 %	0,3 %			
40 Uniprix	6	68	0,3 %	0,3 %			
Total des 40 principaux locataires	941	13 670	56,2 %	55,4 %			

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 énumérés ci-dessus comprennent toutes les enseignes des détaillants respectifs.

Échéances des contrats de location

Au 30 septembre 2015, les échéances des contrats de location du portefeuille de centres commerciaux de la Société se présentaient comme suit :

Date d'échéance ¹	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 ²	161	311	1,3 %	5 037 \$	1,1 %	16,21 \$
2015 (reste de l'exercice)	84	458	1,9 %	6 832	1,5 %	14,91
2016	566	2 047	8,4 %	31 720	7,0 %	15,49
2017	605	2 969	12,2 %	52 932	11,6 %	17,83
2018	604	2 924	12,1 %	53 838	11,8 %	18,41
2019	596	2 717	11,2 %	56 558	12,4 %	20,81
2020	505	2 372	9,8 %	48 529	10,7 %	20,46
2021	231	1 525	6,3 %	31 748	7,0 %	20,82
2022	236	1 546	6,4 %	36 659	8,1 %	23,72
2023	180	1 510	6,2 %	30 901	6,8 %	20,46
2024	176	1 075	4,4 %	23 247	5,1 %	21,64
2025	174	980	4,1 %	24 443	5,4 %	24,99
Par la suite	111	2 531	10,4 %	52 585	11,5 %	20,77
Total ou moyenne pondérée	4 229	22 965	94,7 %	455 029 \$	100,0 %	19,81 \$

¹⁾ Compte non tenu de toutes les options de renouvellement contractuelles.

²⁾ Comprennent les locataires pour lesquels le renouvellement ou la prolongation des contrats de location sont en cours de négociation, les locataires au mois et les locataires occupant des locaux situés dans des propriétés où des réaménagements futurs sont prévus.

La durée moyenne pondérée des contrats de location des propriétés faisant partie du portefeuille était de 5,5 ans au 30 septembre 2015, 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 septembre 2015	31 décembre 2014
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	121 043 \$	92 132 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	4 269	4 099
Total – non courants	125 312 \$	96 231 \$
Courants		
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net b)	10 520 \$	33 370 \$
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	—	292
Prêts et créances hypothécaires a)	21 468	46 067
Autres débiteurs	237	249
Total – courants	32 225 \$	79 978 \$
Total	157 537 \$	176 209 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont principalement garantis par des participations dans les immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement.
- b) La Société investit de temps à autre dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

Le tableau qui suit résume les recouvrements de capital prévus sur les prêts et créances hypothécaires au 30 septembre 2015 :

	Amortis- sement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux nominal moyen pondéré	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2015 (reste de l'exercice)	442 \$	17 971 \$	18 413 \$	5,7 %	5,7 %
2016	206	7 479	7 685	8,5 %	8,7 %
2017	217	3 037	3 254	7,3 %	7,3 %
2018	229	—	229	— %	— %
2019	183	63 759	63 942	6,7 %	6,7 %
2020 à 2025	509	47 363	47 872	5,5 %	5,5 %
	1 786 \$	139 609 \$	141 395 \$	6,3 %	6,3 %
Coûts de financement différés non amortis, montant net			1 116		
			142 511 \$		
Courants			21 468 \$	5,7 %	5,8 %
Non courants			121 043	6,4 %	6,4 %
			142 511 \$	6,3 %	6,3 %

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Bénéfice net

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	24 750 \$	39 020 \$	164 918 \$	151 941 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires après dilution	0,11 \$	0,18 \$	0,73 \$	0,71 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution (en milliers)	225 536	215 360	240 574	231 803

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 30 septembre 2015 a été de 24,8 M\$, ou 0,11 \$ par action (après dilution), comparativement à 39,0 M\$, ou 0,18 \$ par action (après dilution) pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015 a été de 164,9 M\$, ou 0,73 \$ par action (après dilution), comparativement à 151,9 M\$, ou 0,71 \$ par action (après dilution) pour la période correspondante de l'exercice précédent.

La diminution du bénéfice net de 38,9 % ou 14,3 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2015 s'explique essentiellement par une hausse de la perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 12,7 M\$ par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ainsi que par des frais de restructuration de 13,0 M\$ comptabilisés au cours du trimestre considéré (se reporter à la rubrique « Autres profits (pertes) et (charges) » pour plus de renseignements). La diminution a été en partie compensée par une baisse de la charge d'intérêts de 4,2 M\$, une diminution de la charge d'impôt différé de 3,7 M\$ et une hausse des autres produits de 1,6 M\$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la hausse du bénéfice net de 2,8 % ou 13,0 M\$ est principalement attribuable à la hausse du gain lié à la juste valeur des immeubles de placement de 19,7 M\$ et à l'augmentation du bénéfice d'exploitation net de 5,0 M\$. L'augmentation a été en partie neutralisée par des frais de restructuration de 13,0 M\$ comptabilisés au cours du troisième trimestre.

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

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

Trimestres clos les 30 septembre						
	2015			2014		
	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle
Produits locatifs tirés des propriétés	161 409 \$	1 838 \$	163 247 \$	162 306 \$	1 174 \$	163 480 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	58 054	580	58 634	58 545	350	58 895
Bénéfice d'exploitation net	103 355	1 258	104 613	103 761	824	104 585
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	5 149	(145)	5 004	3 453	—	3 453
Charge d'intérêts	(40 070)	(228)	(40 298)	(44 374)	(129)	(44 503)
Charges du siège social	(8 474)	231	(8 243)	(7 740)	—	(7 740)
Coûts de transactions abandonnées	(172)	—	(172)	(478)	—	(478)
Charge d'amortissement	(663)	(3)	(666)	(1 089)	—	(1 089)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	154	(154)	—	6 449	(6 449)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(14 204)	(33)	(14 237)	(2 881)	(58)	(2 939)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(15 024)	(724)	(15 748)	(7 196)	4 172	(3 024)
	(73 304)	(1 056)	(74 360)	(53 856)	(2 464)	(56 320)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	30 051	202	30 253	49 905	(1 640)	48 265
Impôt différé	5 503	—	5 503	9 245	—	9 245
Bénéfice net	24 548 \$	202 \$	24 750 \$	40 660 \$	(1 640) \$	39 020 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	24 750 \$	— \$	24 750 \$	39 020 \$	— \$	39 020 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	(202)	202	—	1 640	(1 640)	—
	24 548 \$	202 \$	24 750 \$	40 660 \$	(1 640) \$	39 020 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	0,11 \$			0,18 \$		
Dilué	0,11 \$			0,18 \$		

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre						
	2015			2014		
	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement apporté à la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement apporté à la participation proportionnelle	Participation proportionnelle
Produits locatifs tirés des propriétés	492 013 \$	5 454 \$	497 467 \$	486 370 \$	3 458 \$	489 828 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	183 951	1 693	185 644	181 983	1 025	183 008
Bénéfice d'exploitation net	308 062	3 761	311 823	304 387	2 433	306 820
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	12 540	(323)	12 217	8 862	—	8 862
Charge d'intérêts	(121 850)	(560)	(122 410)	(129 428)	(384)	(129 812)
Charges du siège social	(27 102)	717	(26 385)	(22 795)	—	(22 795)
Charge d'amortissement	(2 184)	(9)	(2 193)	(3 179)	—	(3 179)
Coûts de transactions abandonnées	(715)	—	(715)	(760)	—	(760)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	10 166	(10 166)	—	7 840	(7 840)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(15 542)	(162)	(15 704)	(4 004)	(57)	(4 061)
Augmentation de la valeur des immeubles de placement, montant net	47 314	6 839	54 153	29 992	4 474	34 466
	(97 373)	(3 664)	(101 037)	(113 472)	(3 807)	(117 279)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	210 689	97	210 786	190 915	(1 374)	189 541
Impôt différé	45 862	6	45 868	37 600	—	37 600
Bénéfice net	164 827 \$	91 \$	164 918 \$	153 315 \$	(1 374) \$	151 941 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	164 918 \$	— \$	164 918 \$	151 941 \$	— \$	151 941 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	(91)	91	—	1 374	(1 374)	—
	164 827 \$	91 \$	164 918 \$	153 315 \$	(1 374) \$	151 941 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	0,74 \$			0,72 \$		
Dilué	0,73 \$			0,71 \$		

Bénéfice d'exploitation net

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Produits locatifs tirés des propriétés				
Loyers de base	104 101 \$	102 826 \$	310 114 \$	307 127 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation	21 108	24 047	70 198	73 657
Recouvrements de taxes foncières	30 673	30 453	94 589	90 733
Loyers calculés de façon linéaire	1 484	1 468	3 614	4 928
Frais de résiliation de contrats de location	70	589	3 661	1 489
Loyer proportionnel	772	594	2 145	1 519
Ajustements des coûts d'exploitation et du recouvrement d'impôt de l'exercice précédent	130	(1 068)	655	(1 889)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres	4 909	4 571	12 491	12 264
Total des produits locatifs tirés des propriétés	163 247	163 480	497 467	489 828
Coûts d'exploitation des propriétés				
Charges d'exploitation recouvrables	24 879	26 220	81 379	84 606
Taxes foncières recouvrables	34 314	34 663	105 221	100 813
Ajustements des coûts d'exploitation et de la charge d'impôt de l'exercice précédent	(14)	(346)	(167)	(1 603)
Autres coûts d'exploitation et ajustements	(545)	(1 642)	(789)	(808)
Total des coûts d'exploitation des propriétés	58 634	58 895	185 644	183 008
Bénéfice d'exploitation net	104 613 \$	104 585 \$	311 823 \$	306 820 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net	64,1 %	64,0 %	62,7 %	62,6 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, le bénéfice d'exploitation net est demeuré stable à 104,6 M\$ par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 5,0 M\$ par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, passant de 306,8 M\$ à 311,8 M\$. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté en raison de la hausse des loyers, des frais de résiliation de contrats de location et des acquisitions et des projets de développement concrétisés, le tout en partie contrebalancé par la perte du bénéfice d'exploitation net tiré des cessions réalisées il y a un an. La hausse des produits tirés des frais de résiliation de contrats de location découle surtout de la résiliation de deux contrats de location importants survenue au cours du deuxième trimestre de 2015.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, la marge du bénéfice d'exploitation net de l'ensemble du portefeuille a légèrement augmenté de 0,1 % par rapport à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent, principalement en raison de l'amélioration du taux de recouvrement des coûts d'exploitation des propriétés déjà détenues et des taxes.

Marge du bénéfice d'exploitation net des propriétés déjà détenues

Le tableau suivant présente la marge du bénéfice d'exploitation net des propriétés déjà détenues, le taux de recouvrement des coûts d'exploitation et des taxes, ainsi que le taux d'occupation de la Société :

	Marge du bénéfice d'exploitation net		Taux de recouvrement des coûts d'exploitation et des taxes		Taux d'occupation	
	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Aux 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Propriétés déjà détenues – stables	63,9 %	63,3 %	92,3 %	91,5 %	95,8 %	96,4 %
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	62,9 %	63,3 %	89,5 %	91,7 %	95,5 %	97,3 %
Total des propriétés déjà détenues	63,8 %	63,3 %	92,0 %	91,5 %	95,8 %	96,6 %

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la marge du bénéfice d'exploitation net des propriétés déjà détenues s'est améliorée s'établissant à 63,8 % par rapport à 63,3 % pour la période correspondante de l'exercice précédent, surtout en raison de la hausse du taux de recouvrement des propriétés déjà détenues qui s'élève à 92,0 %, en hausse de 0,5 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent. Le taux d'occupation des propriétés déjà détenues a diminué, passant de 96,6 % à 95,8 % au 30 septembre 2015 par suite de la fermeture par un locataire d'une superficie de 84 000 pieds carrés presque à la fin du trimestre considéré.

Bénéfice d'exploitation net par catégorie de propriété

Le tableau suivant présente la participation proportionnelle de la Société dans le bénéfice d'exploitation net par catégorie de propriété :

		Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	% de variation	2015	2014	% de variation	2015	2014
Propriétés déjà détenues – stables	2,6 %	80 504 \$	78 470 \$	5,1 %	241 926 \$	230 222 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	(1,0) %	9 042	9 136	0,9 %	26 876	26 647
Total des propriétés déjà détenues	2,2 %	89 546	87 606	4,6 %	268 802	256 869
Projets de réaménagement majeur		7 958	8 728		23 503	25 742
Projets de développement entièrement nouveaux		1 735	1 903		4 386	4 709
Acquisitions – 2015		496	—		1 114	—
Acquisitions – 2014		2 262	1 772		6 714	4 059
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		989	792		2 933	2 419
Cessions – 2015		(15)	424		46	1 335
Cessions – 2014		79	1 593		388	5 935
Ajustements de loyers calculés comptabilisés de façon linéaire		1 483	1 468		3 614	4 929
Terrains destinés au développement		80	299		323	823
Bénéfice d'exploitation net		104 613 \$	104 585 \$		311 823 \$	306 820 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a augmenté respectivement de 2,2 % et 4,6 % par rapport à celui des périodes correspondantes de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation des loyers ainsi que des frais perçus par suite de la

résiliation de deux contrats de location importants au cours du deuxième trimestre, le tout en partie contrebalancé par l'incidence des taux d'occupation plus faibles des propriétés déjà détenues. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues serait de 3,5 %, compte non tenu de l'incidence des frais de résiliation des deux contrats de location.

Bénéfice d'exploitation net par région

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

Trimestre clos le 30 septembre 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	68 635 \$	43 044 \$	52 835 \$	164 514 \$	(1 267) \$	163 247 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 519	17 767	16 927	60 213	(1 579)	58 634
Bénéfice d'exploitation net	43 116 \$	25 277 \$	35 908 \$	104 301 \$	312 \$	104 613 \$

Trimestre clos le 30 septembre 2014	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	69 731 \$	42 218 \$	51 797 \$	163 746 \$	(266) \$	163 480 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	26 154	16 321	16 593	59 068	(173)	58 895
Bénéfice d'exploitation net	43 577 \$	25 897 \$	35 204 \$	104 678 \$	(93) \$	104 585 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	210 128 \$	132 476 \$	157 008 \$	499 612 \$	(2 145) \$	497 467 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	79 245	56 984	51 509	187 738	(2 094)	185 644
Bénéfice d'exploitation net	130 883 \$	75 492 \$	105 499 \$	311 874 \$	(51) \$	311 823 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	208 270 \$	127 685 \$	154 671 \$	490 626 \$	(798) \$	489 828 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	80 056	52 444	50 945	183 445	(437)	183 008
Bénéfice d'exploitation net	128 214 \$	75 241 \$	103 726 \$	307 181 \$	(361) \$	306 820 \$

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

Produits d'intérêts et autres produits

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, les produits d'intérêts et autres produits ont totalisé respectivement 5,0 M\$ et 12,2 M\$ par rapport à respectivement 3,5 M\$ et 8,9 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation respectivement de 1,5 M\$ et 3,3 M\$ est surtout attribuable à de nouveaux frais perçus aux termes des coentreprises de la Société, à la hausse des produits d'intérêts provenant de prêts et d'emprunts hypothécaires, le tout en partie neutralisé par la baisse des produits tirés des titres négociables par suite de leur cession plus tôt au cours de l'exercice.

Charges d'intérêts

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Emprunts hypothécaires	12 678 \$	15 677 \$	39 324 \$	47 621 \$
Facilités de crédit	1 079	730	2 536	1 541
Déventures de premier rang non garanties	26 996	28 278	79 845	80 223
Déventures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	5 226	5 990	16 941	17 769
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement	(5 681)	(6 172)	(16 236)	(17 342)
Total des charges d'intérêts	40 298 \$	44 503 \$	122 410 \$	129 812 \$

Les charges d'intérêts pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015 ont diminué respectivement de 4,2 M\$ et 7,4 M\$ en raison de la réduction du taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la dette à taux fixe, qui est passé de 4,8 % au 30 septembre 2014 à 4,7 % au 30 septembre 2015, ainsi que de la baisse de l'encours moyen de la dette.

Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2015 et 2014, environ respectivement 11,7 % et 11,8 % des charges d'intérêts ont été incorporés dans le coût des placements immobiliers pour les propriétés en cours de développement ou de réaménagement. Les montants inscrits à l'actif dépendent des stades et de l'ampleur des projets de développement et de réaménagement en cours ainsi que du taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille. La baisse des intérêts inscrits à l'actif en regard de ceux de la période correspondante de l'exercice précédent est attribuable à la réduction du taux d'intérêt moyen pondéré et au calendrier d'achèvement des projets de développement en cours, ainsi qu'au démarrage des nouveaux projets.

Charges du siège social

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 562 \$	6 078 \$	21 868 \$	18 247 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	923	664	2 268	1 993
Autres charges du siège social	2 518	2 984	8 125	7 990
Total des charges du siège social	10 003	9 726	32 261	28 230
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement et du portefeuille de projets résidentiels	(1 760)	(1 986)	(5 876)	(5 435)
Charges du siège social	8 243 \$	7 740 \$	26 385 \$	22 795 \$

L'augmentation des charges nettes du siège social, qui s'établissent à 8,2 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, en hausse de 0,5 M\$ par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent, est attribuable à Main and Main Developments. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, les charges nettes du siège social ont augmenté de 3,6 M\$ par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent pour s'établir à 26,4 M\$, en raison surtout de la hausse des charges liées à la rémunération et des coûts liés au roulement du personnel de 2,1 M\$, ainsi que de l'incidence d'un montant de 1,5 M\$ attribuable à Main and Main Developments. L'augmentation des charges du siège social de la Société liées à Main and Main Developments s'explique par la vente d'une partie de ses actifs immobiliers à un investisseur institutionnel au cours du troisième trimestre de 2014. De plus, la Société a reçu des honoraires de gestion de l'investisseur institutionnel respectivement de 0,5 M\$ et 1,2 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, lesquels compensent en partie la hausse des charges du siège social.

La rémunération sans effet sur la trésorerie est comptabilisée au cours des périodes respectives d'acquisition des droits liés aux options, aux unités d'actions restreintes et aux unités d'actions différées. Ces éléments font partie intégrante de la rémunération globale versée aux administrateurs, aux cadres supérieurs et à d'autres membres d'équipe.

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, à la location et à la construction sont inscrits à l'actif, conformément aux IFRS, dans les projets de développement et dans le portefeuille de projets de développement résidentiel au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

Une proportion d'environ respectivement 19,6 % et 20,7 % des charges de rémunération et des autres charges du siège social a été incorporée au coût des placements immobiliers pour les propriétés en voie de développement ou de réaménagement au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2015 et 2014. 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 septembre						
	2015			2014		
	Compris dans les comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés	Compris dans les comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés
Profits réalisés à la vente de titres négociables	— \$	— \$	— \$	147 \$	147 \$	147 \$
Pertes latentes sur les titres négociables classées à la juste valeur par le biais du résultat net	(1 201)	(1 201)	—	(573)	(573)	—
Profits (pertes) au remboursement anticipé de la dette	12	12	—	(1 229)	(1 229)	—
Pertes latentes sur couvertures	—	—	—	(40)	(40)	—
Frais de prévente des projets résidentiels	(26)	(26)	—	(102)	(102)	—
Immeubles de placement – frais de vente	(63)	—	—	(1 142)	—	—
Frais de restructuration	(12 959)	(12 959)	—	—	—	—
	(14 237) \$	(14 174) \$	— \$	(2 939) \$	(1 797) \$	147 \$

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre						
	2015			2014		
	Compris dans les comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés	Compris dans les comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés
Profits réalisés à la vente de titres négociables	784 \$	784 \$	784 \$	784 \$	784 \$	784 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	(2 658)	(2 658)	—	659	659	—
Pertes au remboursement anticipé de la dette	(239)	(239)	—	(1 567)	(1 567)	—
Pertes latentes sur couvertures	—	—	—	(80)	(80)	—
Frais de prévente des projets résidentiels et autres	(156)	(156)	—	(135)	(135)	2
Charge relative à la transition de dirigeants	—	—	—	(1 450)	(1 450)	—
Immeubles de placement – frais de vente	(476)	—	—	(2 272)	—	—
Frais de restructuration	(12 959)	(12 959)	—	—	—	—
Total	(15 704) \$	(15 228) \$	784 \$	(4 061) \$	(1 789) \$	786 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, les autres profits (pertes) et (charges) ont augmenté respectivement de 11,3 M\$ et 11,6 M\$ par rapport à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent surtout en raison des frais de restructuration comptabilisés au cours du trimestre considéré. Au cours du troisième trimestre, la Société a annoncé une restructuration organisationnelle visant à rationaliser l'exploitation pour en améliorer l'efficacité. La société a comptabilisé des frais de restructuration de 13,0 M\$ au cours du trimestre, liés essentiellement à des indemnités de départ ainsi qu'à une radiation sans effet sur la trésorerie de 6,4 M\$ liée à un placement dans des systèmes exclusifs de technologie de l'information.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, les pertes liées au remboursement anticipé de la dette résultent principalement du rachat de débentures convertibles de 10,9 M\$ dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre de rachat »).

Les frais de vente des immeubles de placement ont été engagés lors de la cession d'immeubles et de propriétés détenues en vue de la vente.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, la charge d'impôt différé a totalisé 5,5 M\$ en regard de 9,2 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la charge d'impôt différé a totalisé 45,9 M\$ par rapport à 37,6 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, la charge d'impôt différé a respectivement diminué et augmenté en comparaison des périodes correspondantes de l'exercice précédent, en raison surtout de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, ainsi que de la hausse des taux d'impôt sur le revenu des sociétés dans la province d'Alberta, au cours du deuxième trimestre de 2015.

MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

Flux de trésorerie d'exploitation

La Société calcule les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac »). Les flux de trésorerie d'exploitation sont présentés afin de faciliter la compréhension des résultats d'exploitation de la Société. La Société estime que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure financière additionnelle utile de performance opérationnelle puisqu'ils excluent les profits et les pertes liés à la juste valeur sur les immeubles de placement ainsi que certains éléments inclus dans le calcul du bénéfice net selon les IFRS 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. Un rapprochement du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires et des flux de trésorerie d'exploitation est présenté ci-après.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net de la Société selon la participation proportionnelle et des flux de trésorerie d'exploitation :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	24 750 \$	39 020 \$	164 918 \$	151 941 \$
Ajouter (déduire) :				
Diminution (augmentation) de la valeur des immeubles de placement	15 748	3 024	(54 153)	(34 466)
Coûts de location additionnels et autres coûts	686	974	2 699	3 550
Immeubles de placement – frais de vente	63	1 142	476	2 272
Ajustement tenant compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	727	—	2 610	—
Impôt différé	5 503	9 245	45 868	37 600
Flux de trésorerie d'exploitation	47 477 \$	53 405 \$	162 418 \$	160 897 \$

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 d'éléments tels que la variation du bénéfice d'exploitation net, les charges d'intérêts, les charges du siège social et d'autres produits. Par conséquent, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels excluent l'incidence de certains éléments sur les autres profits (pertes) et (charges) qui ne font pas partie des activités de base courantes de la Société.

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

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

		Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	% de variation	2015	2014	% de variation	2015	2014
Bénéfice d'exploitation net		104 613 \$	104 585 \$		311 823 \$	306 820 \$
Produits d'intérêts et autres produits		5 004	3 453		12 217	8 862
Charges d'intérêts		(39 619)	(44 503)		(120 501)	(129 812)
Charges du siège social et autres charges		(7 509)	(6 766)		(22 985)	(19 245)
Coûts de transactions abandonnées		(172)	(478)		(715)	(760)
Charge d'amortissement (actifs de support et coûts liés aux facilités de crédit)		(666)	(1 089)		(2 193)	(3 179)
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ¹	11,7 %	61 651	55 202	9,2 %	177 646	162 686
Ajouter : autres profits (pertes) et (charges) ²		(14 174)	(1 797)		(15 228)	(1 789)
Flux de trésorerie d'exploitation	(11,1) %	47 477 \$	53 405 \$	0,9 %	162 418 \$	160 897 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	(16,0) %	0,21 \$	0,25 \$	(3,9) %	0,73 \$	0,76 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	3,8 %	0,27 \$	0,26 \$	3,9 %	0,80 \$	0,77 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	6,2 %	225 537	212 367	5,8 %	223 236	210 936

¹⁾ Désignés auparavant « flux de trésorerie d'exploitation excluant les autres profits (pertes) et (charges) » dans le rapport annuel de 2014 de la Société.

²⁾ 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 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels se sont établis à 61,7 M\$, ou 0,27 \$ par action (après dilution), comparativement à 55,2 M\$, ou 0,26 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 3,8 % ou 0,01 \$ est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et des produits d'intérêts et autres produits ainsi qu'à la baisse des charges d'intérêts par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en partie contrebalancées par la hausse des charges du siège social. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation se sont établis à 47,5 M\$, ou 0,21 \$ par action (après dilution), comparativement à 53,4 M\$, ou 0,25 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution des flux de trésorerie d'exploitation est essentiellement attribuable à des frais de restructuration de 13,0 M\$ engagés au cours du trimestre. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation, compte non tenu des frais de restructuration auraient été de 60,4 M\$ ou 0,27 \$ par action (après dilution).

Pour la période de neuf mois close 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels se sont établis à 177,6 M\$, ou 0,80 \$ par action (après dilution), comparativement à 162,7 M\$, ou 0,77 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 3,9 % ou 0,03 \$ par action (après dilution) est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et des produits d'intérêts et autres produits, ainsi qu'à la baisse des charges d'intérêts par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, le tout en partie contrebalancé par la hausse des charges du siège social. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation se sont établis à 162,4 M\$, ou 0,73 \$ par action (après dilution), comparativement à 160,9 M\$, ou 0,76 \$ par action (après dilution) pour la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des frais de restructuration engagés au cours du troisième trimestre. Pour la période de

neuf mois close le 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation compte non tenu des frais de restructuration auraient totalisé 175,4 M\$ ou 0,79 \$ par action (après dilution).

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

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

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

	% de variation	Trimestres clos les 30 septembre		% de variation	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2015	2014		2015	2014
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels		61 651 \$	55 202 \$		177 646 \$	162 686 \$
Ajouter (déduire) :						
Charges d'intérêts payables en actions		5 226	5 990		16 941	17 769
Ajustement de loyers calculés de façon linéaire		(1 484)	(1 468)		(3 614)	(4 928)
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		948	703		2 368	2 102
Dépenses d'investissement engagées visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues ¹		(5 080)	(3 966)		(13 477)	(11 970)
Coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement ²		1 124	841		3 674	2 107
Autres ajustements		(79)	(79)		(229)	(242)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels ⁴	8,9 %	62 306 \$	57 223 \$	9,4 %	183 309 \$	167 524 \$
Profits réalisés à la vente de titres négociables		—	147		784	784
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	8,6 %	62 306 \$	57 370 \$	9,4 %	184 093 \$	168 308 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	4,0 %	0,26 \$	0,25 \$	5,4 %	0,78 \$	0,74 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	4,0 %	0,26 \$	0,25 \$	4,1 %	0,77 \$	0,74 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation ajustés (en milliers)	4,6 %	239 504	228 983	4,1 %	237 007	227 586

¹⁾ Estimées à 0,85 \$ le pied carré par année (0,84 \$ en 2014), selon la superficie locative brute moyenne des propriétés déjà détenues (d'après une moyenne pondérée estimative sur trois ans).

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

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

⁴⁾ Désignés auparavant « flux de trésorerie d'exploitation ajustés excluant les autres profits (pertes) et (charges) » dans le rapport annuel de 2014 de la Société.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ont augmenté de 0,01 \$ par action (après dilution), en raison d'une hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, en partie contrebalancée par une augmentation des dépenses d'investissement engagées visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ont augmenté respectivement de 0,03 \$ par action (après dilution) et 0,04 \$ par action (après dilution), en raison d'une hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, en partie contrebalancée par une augmentation des dépenses d'investissement engagées visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues.

Le tableau suivant présente un rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (mesure définie par les IFRS) et des flux de trésorerie d'exploitation ajustés :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	59 811 \$	58 236 \$	159 628 \$	184 383 \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 430	158	4 486	409
Profits réalisés à la vente de titres négociables	—	147	784	784
Coûts de location additionnels et autres	686	974	2 699	3 550
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	(5 423)	(261)	16 991	17 325
Ajustements relatifs au portefeuille de projets de développement résidentiel	26	2 545	208	(20 943)
Charge d'amortissement	(663)	(1 089)	(2 184)	(3 179)
Charges d'intérêts sans effet sur la trésorerie	4 573	(134)	5 562	(5 363)
Règlement d'unités d'actions restreintes	—	—	48	—
Coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement	1 124	841	3 674	2 107
Charges liées à la transition entre dirigeants	—	—	—	1 450
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues	(5 080)	(3 966)	(13 477)	(11 970)
Composante au comptant des frais de restructuration	5 904	—	5 904	—
Autres ajustements	(82)	(81)	(230)	(245)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	62 306 \$	57 370 \$	184 093 \$	168 308 \$

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, de débentures convertibles 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 septembre 2015	31 décembre 2014
Actions ordinaires en circulation (en milliers)	225 165	216 374
Passif (montants en capital impayés)		
Dette bancaire	15 785 \$	— \$
Emprunts hypothécaires	1 061 875	1 158 466
Facilités de crédit	134 753	7 785
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	3 389	10 425
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	30 953	—
Débentures de premier rang non garanties	2 250 000	2 160 000
Débentures convertibles	338 660	388 174
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 18,70 \$; 18,66 \$ au 31 décembre 2014)	4 210 586	4 037 543
Total de la valeur de l'entreprise	8 046 001 \$	7 762 393 \$

La valeur de l'entreprise se compose de la valeur de marché des actions ordinaires, de la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties et des débentures convertibles, ainsi que des emprunts hypothécaires, des emprunts aux termes des facilités de crédit et de la dette bancaire de la Société.

Principales données

La Société continue de faire des progrès relativement à la réduction du coût des capitaux empruntés et à la répartition des échéances des emprunts. Les principales données relatives à la dette se sont améliorées ces dernières années, y compris le taux d'intérêt moyen pondéré et les ratios de couverture des intérêts.

Les ratios ci-dessous comprennent des mesures non définies par les IFRS. Se reporter aux définitions de ces mesures figurant dans le rapport de gestion de 2014 de la Société pour obtenir de plus amples renseignements.

Aux	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les débentures de premier rang non garanties	4,7 %	4,8 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des débentures de premier rang non garanties (en années)	5,7	5,9
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	42,5 %	42,2 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ¹	8,5	8,2
Ratio du total des actifs non grevés ²	5 604 886	4 959 208
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon les IFRS ²	2,4	2,3
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ¹	2,5	2,3

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

²⁾ Inclut le total des actifs non grevés évalués selon la juste valeur.

Notations

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

Depuis novembre 2012, Moody's accorde la notation Baa2 avec une perspective stable aux débentures de premier rang non garanties de la Société. Selon la définition de Moody's, une notation 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 notation établies par Moody's (positive, stable, négative ou évolutive) constituent une opinion sur les perspectives de la notation à moyen terme.

Échéance de la dette consolidée et de l'amortissement du capital

	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit	Débentures de premier rang non garanties	Total	Pourcentage arrivant à échéance
2015 (reste de l'exercice)	39 466 \$	— \$	— \$	39 466 \$	1,2 %
2016	184 264	7 785	—	192 049	5,6 %
2017	106 867	—	250 000	356 867	10,4 %
2018	144 300	16 968	150 000	311 268	9,0 %
2019	123 878	—	150 000	273 878	7,9 %
2020	61 267	110 000	175 000	346 267	10,0 %
2021	86 922	—	175 000	261 922	7,6 %
2022	156 319	—	450 000	606 319	17,6 %
2023	6 331	—	300 000	306 331	8,9 %
2024	65 180	—	300 000	365 180	10,6 %
2025	58 788	—	300 000	358 788	10,4 %
2026 et par la suite	28 293	—	—	28 293	0,8 %
	1 061 875	134 753	2 250 000	3 446 628	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	4 390	—	(6 270)	(1 880)	
Total	1 066 265 \$	134 753 \$	2 243 730 \$	3 444 748 \$	

Emprunts hypothécaires

Les variations des emprunts hypothécaires de la Société au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, qui ne tient pas compte des emprunts hypothécaires liés à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, sont présentées dans le tableau suivant :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Emprunts hypothécaires	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 165 624 \$	4,7 %
Emprunts hypothécaires	110 100	3,2 %
Emprunts hypothécaires repris lors des acquisitions	1 453	2,1 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(184 791)	5,0 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(23 350)	— %
Coûts de financement et primes nettes amortis et passés en charges	(2 771)	— %
Solde à la fin de la période	1 066 265 \$	4,5 %

Au 30 septembre 2015, 100 % (100 % au 31 décembre 2014) de l'encours des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés a augmenté, passant de 3,8 ans au 31 décembre 2014 sur des emprunts hypothécaires de 1,2 G\$ à 4,2 ans au 30 septembre 2015 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 septembre 2015	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2015 (reste de l'exercice)	7 607 \$	31 859 \$	39 466 \$	4,1 %
2016	26 731	157 533	184 264	4,0 %
2017	23 965	82 902	106 867	4,0 %
2018	19 979	124 321	144 300	5,7 %
2019	17 164	106 714	123 878	6,3 %
2020	15 409	45 858	61 267	5,2 %
2021	13 525	73 397	86 922	4,5 %
2022	8 365	147 954	156 319	3,9 %
2023	6 331	—	6 331	— %
2024	5 606	59 574	65 180	4,0 %
2025	2 893	55 895	58 788	3,7 %
2026 et par la suite	169	28 124	28 293	3,4 %
	147 744 \$	914 131 \$	1 061 875 \$	4,5 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis, montant net			4 390	
Total			1 066 265 \$	

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. Au 30 septembre 2015, la Société avait des emprunts hypothécaires arrivant à échéance au quatrième trimestre de 2015 de 31,9 M\$ à un taux d'intérêt effectif moyen de 4,1 % par année et un montant de 7,6 M\$ correspondant à l'amortissement prévu des soldes de capital. La situation de liquidité de la Société, d'environ 0,7 G\$ au 30 septembre 2015 donne aussi à la Société une grande souplesse pour lui permettre de respecter ses échéances prochaines.

Facilités de crédit

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

Le 30 juin 2015, la Société a conclu une entente visant la prolongation de sa facilité de crédit renouvelable de premier rang non garantie du 30 juin 2017 au 30 juin 2020, selon les mêmes modalités.

Au 30 septembre 2015, les facilités de crédit de la Société se résumaient comme suit :

	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Montant disponible	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Facilités de crédit renouvelables :						
Non garanties	800 000 \$	(110 000) \$	(49 487) \$	640 513 \$	Taux AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2020
Garanties par les propriétés destinées au développement	75 000	—	(23)	74 977	Taux AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 décembre 2015
Facilités de crédit garanties relatives à la construction :						
Arrivant à échéance en 2018	112 500	(16 968)	—	95 532	Taux AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2016	7 953	(7 785)	(75)	93	Taux AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2016
Total des facilités de crédit	995 453 \$	(134 753) \$	(49 585) \$	811 115 \$		

Débetures de premier rang non garanties

Au 30 septembre 2015			Taux d'intérêt		Durée à courir jusqu'à l'échéance	Capital impayé
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	(années)	30 septembre 2015
H	31 janvier 2017	31 juillet, 31 janvier	5,85 %	5,99 %	1,3	125 000 \$
I	30 novembre 2017	30 mai, 30 novembre	5,70 %	5,79 %	2,2	125 000
J	30 août 2018	28 février, 30 août	5,25 %	5,66 %	2,9	50 000
K	30 novembre 2018	31 mai, 30 novembre	4,95 %	5,17 %	3,2	100 000
L	30 juillet 2019	30 janvier, 30 juillet	5,48 %	5,61 %	3,8	150 000
M	30 avril 2020	30 avril, 30 octobre	5,60 %	5,60 %	4,6	175 000
N	1 ^{er} mars 2021	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	4,50 %	4,63 %	5,4	175 000
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	6,3	200 000
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	7,2	250 000
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	8,1	300 000
R	30 août 2024	30 août, 28 février	4,79 %	4,72 %	8,9	300 000
S	31 juillet 2025	31 juillet, 31 janvier	4,32 %	4,24 %	9,8	300 000
Total ou moyenne pondérée			4,70 %	4,78 %	6,4	2 250 000 \$

Le 26 janvier 2015, la Société a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série S d'un capital additionnel de 90,0 M\$, ce qui représentait une réouverture de cette série de débentures. Ces débentures portent intérêt à un taux d'intérêt effectif de 3,86 % par année, avec un coupon payable semestriellement le 31 juillet et le 31 janvier.

Débentures convertibles

Au 30 septembre 2015									
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Taux d'intérêt		Durée à l'échéance (en années)	Capital à l'émission	Capital	Passif	Capitaux propres
			Nominal	Effectif					
E	31 janvier 2019	31 mars 30 septembre	5,40 %	6,90 %	3,3	57 500 \$	55 502 \$	53 050 \$	2 116 \$
F	31 janvier 2019	31 mars 30 septembre	5,25 %	6,07 %	3,3	57 500	54 430	53 107	370
G	31 mars 2018	31 mars 30 septembre	5,25 %	6,66 %	2,5	50 000	49 603	48 015	1 146
H	31 mars 2017	31 mars 30 septembre	4,95 %	6,51 %	1,5	75 000	71 075	69 511	1 417
I	31 juillet 2019	31 mars 30 septembre	4,75 %	6,19 %	3,8	52 500	51 604	49 426	1 414
J	28 février 2020	31 mars 30 septembre	4,45 %	5,34 %	4,4	57 500	56 446	54 664	396
Total ou moyenne pondérée			5,00 %	6,28 %	3,1	350 000 \$	338 660 \$	327 773 \$	6 859 \$

i) Capital et intérêts

La Société utilise les débentures convertibles dans le cadre de sa structure du capital globale. La Société a l'intention de continuer à 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. Depuis l'émission, la Société a effectué la totalité des versements de capital et d'intérêts sur ses débentures convertibles au moyen d'actions ordinaires.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, 1,0 million d'actions ordinaires (1,1 million d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014) ont été émises, pour un montant totalisant 18,9 M\$ (19,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014) aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débentures convertibles.

ii) Remboursement de capital et conversion du porteur

Le 30 juin 2015, la Société a racheté à la valeur nominale ses débentures convertibles de série D à 5,70 % restantes en émettant des actions ordinaires pour régler le solde en capital et les intérêts impayés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a émis 38 827 actions ordinaires dans le cadre de la conversion par le porteur de débentures convertibles d'un montant de 0,7 M\$.

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

Le 27 août 2015, la Société a renouvelé son offre de rachat pour toutes ses séries de débentures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 26 août 2016 ou avant si First Capital Realty termine le rachat des débentures aux termes de l'offre de rachat à une date plus rapprochée. Tous les rachats effectués aux termes de l'offre de rachat le seront aux prix du marché ayant cours lors du rachat.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2015 et 2014, les montants en capital des débetures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2015		2014	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	10 900 \$	11 014 \$	1 552 \$	1 567 \$

Capitaux propres

Les capitaux propres se chiffraient à 3,6 G\$ au 30 septembre 2015, comparativement à 3,5 G\$ au 31 décembre 2014.

Au 30 septembre 2015, la Société comptait 225,2 millions d'actions ordinaires émises et en circulation (216,4 millions au 31 décembre 2014) avec un capital déclaré de 2,8 G\$ (2,6 G\$ au 31 décembre 2014). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, un total de 8,8 millions d'actions ordinaires ont été émises comme suit : 4,4 millions d'actions émises dans le cadre d'appels publics à l'épargne, 2,2 millions d'actions ordinaires pour le rachat des débetures convertibles de série D, 1,1 million d'actions à l'exercice d'options sur actions ordinaires, d'unités d'actions restreintes et d'unités d'actions à dividende différé, et 1,0 million d'actions pour régler les paiements d'intérêts sur les débetures convertibles.

Au 30 octobre 2015, il y avait 225,3 millions d'actions ordinaires en circulation.

Options sur actions

Au 30 septembre 2015, la Société avait 4,4 millions d'options sur actions en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 17,48 \$. Si toutes ces options étaient exercées, la Société recevrait un produit de 77,6 M\$.

Liquidités

Le risque d'illiquidité 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 empruntés et à des capitaux propres suffisants pour financer ses activités courantes et sa croissance et pour refinancer ou rembourser ses obligations de paiement.

La Société gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit renouvelables, en maintenant un bassin important d'actifs non grevés et en émettant des titres de participation lorsqu'elle le juge approprié.

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

Aux (en millions de dollars)	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Total des facilités de crédit renouvelables approuvées	811 \$	875 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	17
Actifs non grevés		
Total évalué selon la juste valeur	5 605	4 959
Selon les clauses restrictives ¹	5 407	4 801

¹⁾ Inclut les actifs non grevés, tels qu'ils sont définis par les clauses restrictives, à l'exception des immeubles de placement en voie de développement et de l'impôt différé, les centres commerciaux étant évalués selon les IFRS au taux de capitalisation moyen pour les dix derniers trimestres.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a émis des débentures de premier rang non garanties pour un montant de 90,0 M\$, a remboursé, déduction faite des emprunts supplémentaires, des emprunts hypothécaires pour un montant de 74,7 M\$ et a racheté des débentures convertibles pour un montant de 49,5 M\$. La direction estime qu'elle dispose de ressources suffisantes pour faire face à ses obligations en matière d'activités d'exploitation et d'investissement, à court et à long terme, grâce à la disponibilité de capitaux sur divers marchés.

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 général de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise.

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	59 811 \$	58 236 \$	159 628 \$	184 383 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	57 950	(5 562)	59 707	269 369
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(119 271)	(91 940)	(243 195)	(236 810)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net	(1 510) \$	(39 266) \$	(23 860) \$	216 942 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	59 811 \$	58 236 \$	159 628 \$	184 383 \$
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	(5 423)	(261)	16 991	17 325
Produit découlant des ventes du portefeuille de projets de développement résidentiel	—	—	—	(27 711)
Dépenses relatives au portefeuille de projets de développement résidentiel	—	2 443	52	6 631
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés	54 388 \$	60 418 \$	176 671 \$	180 628 \$

Obligations contractuelles

	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2015	2016 à 2017	2018 à 2019	Par la suite	Total
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	7 607 \$	50 696 \$	37 143 \$	52 298 \$	147 744 \$
Remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires venant à échéance	31 859	240 435	231 035	410 802	914 131
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	3 389	—	3 389
Facilités de crédit	—	7 785	16 968	110 000	134 753
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	2 711	28 242	—	30 953
Débetures de premier rang non garanties	—	250 000	300 000	1 700 000	2 250 000
Obligations au titre des intérêts ¹	39 640	296 243	231 889	299 677	867 449
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	242	1 961	1 988	17 301	21 492
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	73 541	10 271	—	—	83 812
Autres coûts engagés	23 255	103 275	—	—	126 530
Total des obligations contractuelles²	176 144 \$	963 377 \$	850 654 \$	2 590 078 \$	4 580 253 \$

¹⁾ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 septembre 2015 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débetures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

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

La Société a des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 49,6 M\$ qui ont été consentis par des institutions financières et sont principalement liées à certaines obligations de la Société au titre de ses projets de développement.

Les coûts estimatifs de la Société liés à l'achèvement des propriétés actuellement en développement sont de 210,0 M\$, dont une tranche de 83,8 M\$ est engagée contractuellement. Le solde des coûts ne sera engagé que lorsque les contrats de location seront signés ou que les activités de construction auront commencé. Ces obligations contractuelles et potentielles se composent surtout de contrats de construction et de dépenses additionnelles liées à des activités de développement prévues qui devraient être financées dans le cours normal des activités à mesure que les travaux sont exécutés.

Éventualités

La Société est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Selon la direction, aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation qui aurait une incidence défavorable importante sur la situation financière de la Société. La Société est garante conjointement et solidairement, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 73,8 M\$ (68,2 M\$ au 31 décembre 2014) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations, dont des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ceux-ci 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, à mesure qu'ils sont déclarés par le conseil d'administration, 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en dollars)</i>	2015	2014	2015	2014
Dividendes réguliers payés par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,645 \$	0,635 \$

Dividendes trimestriels

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le quatrième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 janvier 2016 à ses actionnaires inscrits le 30 décembre 2015.

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

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

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

Données du compte de résultat :	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
(en millions de dollars)	Trimestres clos les 30 septembre									
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Produits locatifs tirés des propriétés	66 \$	67 \$	105 \$	102 \$	2 \$	1 \$	(12) \$	(8) \$	161 \$	162 \$
Bénéfice d'exploitation net	41	42	62	61	2	1	(2)	—	103	104
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	25	39	138	37	(94)	13	(44)	(50)	25	39

Données du compte de résultat :	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
(en millions de dollars)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre									
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Produits locatifs tirés des propriétés	202 \$	200 \$	315 \$	306 \$	6 \$	4 \$	(31) \$	(24) \$	492 \$	486 \$
Bénéfice d'exploitation net	127	125	182	179	4	2	(5)	(2)	308	304
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	165	152	198	155	3	12	(201)	(167)	165	152

Données du bilan :	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
(en millions de dollars)	Au 30 septembre 2015				
Actifs courants	43 \$	270 \$	24 \$	(154) \$	183 \$
Actifs non courants	7 527	4 810	393	(4 701)	8 029
Passifs courants	363	273	278	(465)	449
Passifs non courants	3 533	544	143	(130)	4 090

Données du bilan :	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
(en millions de dollars)	Au 31 décembre 2014				
Actifs courants	233 \$	231 \$	15 \$	(130) \$	349 \$
Actifs non courants	6 977	4 570	292	(4 280)	7 559
Passifs courants	421	231	256	(417)	491
Passifs non courants	3 281	610	—	28	3 919

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

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

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

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

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Principal actionnaire

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est le principal actionnaire de la Société. Au 30 septembre 2015, Gazit était le propriétaire véritable de 42,3 % (44,0 % au 31 décembre 2014) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime. Au 30 septembre 2015, Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. (« Alony-Hetz ») était également le propriétaire véritable de 6,2 % (8,3 % au 31 décembre 2014) des actions ordinaires de la Société. Alony-Hetz et Gazit ont conclu une convention d'actionnaires en vertu de laquelle, entre autres, i) Gazit a accepté d'utiliser les droits de vote associés à ses actions ordinaires de la Société à l'appui de l'élection de jusqu'à deux représentants d'Alony-Hetz au conseil d'administration de la Société, et ii) Alony-Hetz a accepté d'utiliser les droits de vote associés à ses actions ordinaires de la Société à l'appui de l'élection de candidats de Gazit aux postes restants d'administrateurs 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

Main and Main Urban Realty est une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence par Main and Main Developments LP. Les activités de Main and Main Developments sont consolidées dans les états financiers de la Société.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, une filiale de Main and Main Developments a reçu des frais de gestion liés à des propriétés et des actifs de Main and Main Urban Realty, frais qui sont inclus de façon proportionnelle dans les produits d'intérêts et autres produits pour des montants de respectivement 0,5 M\$ et 1,2 M\$.

Filiales de la Société

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

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

	2015			2014				2013
(nombre d'actions en milliers)	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Produits locatifs tirés des propriétés	161 409 \$	166 630 \$	163 974 \$	162 071 \$	162 306 \$	161 197 \$	162 867 \$	161 094 \$
Bénéfice d'exploitation net	103 355	104 614	100 093	102 522	103 761	102 042	98 584	102 506
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	24 750	94 267	45 901	44 807	39 020	77 707	35 214	47 901
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :								
De base	0,11 \$	0,42 \$	0,21 \$	0,21 \$	0,18 \$	0,37 \$	0,17 \$	0,23 \$
Dilué	0,11 \$	0,41 \$	0,21 \$	0,21 \$	0,18 \$	0,36 \$	0,17 \$	0,23 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – bénéfice par action	225 536	241 494	223 652	226 114	215 360	231 141	209 597	228 908
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	59 811 \$	62 172 \$	37 648 \$	82 593 \$	58 236 \$	56 016 \$	70 131 \$	84 556 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	61 651 \$	60 940 \$	55 054 \$	57 611 \$	55 202 \$	55 412 \$	52 073 \$	55 666 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,27 \$	0,27 \$	0,25 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie d'exploitation	47 477 \$	59 509 \$	55 432 \$	48 080 \$	53 405 \$	54 031 \$	53 461 \$	55 816 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,21 \$	0,27 \$	0,25 \$	0,22 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,27 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation	225 537	223 298	220 861	217 299	212 367	210 786	209 597	209 486
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	62 306 \$	63 824 \$	57 960 \$	61 460 \$	57 370 \$	56 961 \$	53 978 \$	57 190 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	0,26	0,27	0,24	0,26	0,25	0,25	0,24	0,25
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	62 306 \$	63 905 \$	57 095 \$	61 092 \$	57 223 \$	56 805 \$	53 495 \$	57 110 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	0,26 \$	0,27 \$	0,24 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,25 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation ajustés	239 504	237 381	237 315	233 784	228 983	227 449	226 260	226 183
Dividende régulier	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,21 \$	0,21 \$	0,21 \$
Total de l'actif	8 212 411 \$	8 124 267 \$	8 022 510 \$	7 908 184 \$	8 075 552 \$	8 017 673 \$	7 784 774 \$	7 596 255 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	1 201 018	1 094 150	1 093 808	1 173 410	1 230 026	1 269 633	1 245 691	1 366 583
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	3 645 911	3 660 290	3 566 144	3 470 271	3 468 010	3 363 510	3 321 059	3 319 370
Autres données								
Nombre de propriétés	158	157	157	158	163	164	164	164
Superficie locative brute (en milliers)	24 256	24 270	24 238	24 331	24 555	24 373	24 525	24 462
Taux d'occupation	94,7 %	94,7 %	95,6 %	96,0 %	95,9 %	95,5 %	95,3 %	95,5 %

SOMMAIRE DES PRINCIPALES ESTIMATIONS ET MÉTHODES COMPTABLES

Sommaire des estimations comptables critiques

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Société pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014 ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles qui ont été utilisées pour les derniers états financiers consolidés annuels audités.

Le rapport de gestion pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013 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, à l'évaluation des options sur actions, à l'évaluation de l'efficacité de la couverture, à l'estimation des actifs et des passifs d'impôt différé ainsi qu'à l'identification des principaux dirigeants dont elle présentera de l'information sur la rémunération. La direction a établi qu'au 30 septembre 2015, 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 2014 de la Société.

ADOPTION DE PRISES DE POSITION NOUVELLES ET MODIFIÉES SUR LES IFRS

Se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015 pour obtenir plus de renseignements sur l'adoption de prises de positions comptables nouvelles et modifiées.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 septembre 2015, le chef de la direction et le chef de la direction des finances de la Société, avec l'aide de la direction et d'autres membres du personnel de la Société, au besoin, ont élaboré les contrôles et les procédures de communication de l'information de la Société de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les divers rapports déposés ou soumis par la Société en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et présentée de façon exacte, et ont élaboré les contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers pour des besoins externes conformément aux IFRS.

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

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 septembre 2015 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de la Société. Sur une base continue, la Société continuera d'analyser ses contrôles et ses procédures pour les points susceptibles d'être améliorés.

La direction reconnaît que les contrôles et les procédures, même s'ils sont conçus et mis en œuvre de façon irréprochable, peuvent uniquement fournir l'assurance raisonnable, et non l'assurance absolue, que les objectifs de contrôle fixés seront

atteints. Advenant des circonstances imprévues où des erreurs surviennent dans les contrôles et les procédures de communication de l'information et les contrôles internes à l'égard de l'information financière, la Société prévoit prendre les mesures nécessaires pour limiter les conséquences de ces erreurs.

RISQUES ET INCERTITUDES

Parce qu'elle détient des immeubles productifs de revenus et des propriétés destinées au développement, First Capital Realty est exposée à de nombreux risques commerciaux dans le cours normal de ses activités, qui sont susceptibles de nuire à son rendement à court et à long terme. La conjoncture économique générale et les conditions observées sur les marchés locaux, comme l'offre excédentaire de propriétés semblables ou la réduction de la demande de la part des locataires, ont une incidence sur les immeubles productifs de revenus et les propriétés destinées au développement. Il incombe à la direction, sous la supervision du conseil d'administration, de déceler et, dans la mesure du possible, d'atténuer ou de réduire l'incidence de tous ces risques commerciaux. Les principales catégories de risques auxquels la Société s'expose dans le cours de ses activités et quelques-unes des mesures qu'elle met en œuvre pour réduire l'incidence de ces risques sont présentées dans le rapport annuel 2014 de la Société. La notice annuelle la plus récente de la Société, qui fournit une analyse plus détaillée de ces risques et d'autres risques importants, est disponible sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, ainsi que sur le site Web de la Société, à l'adresse www.firstcapitalrealty.ca.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

66	Bilans consolidés résumés intermédiaires
67	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
68	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
69	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
70	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
71	Notes annexes
71	1 Description de la Société
71	2 Principales méthodes comptables
72	3 Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
73	4 Immeubles de placement
78	5 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
78	6 Débiteurs
79	7 Autres actifs
79	8 Gestion du capital
81	9 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
82	10 Débentures de premier rang non garanties
83	11 Débentures convertibles
85	12 Créiteurs et autres passifs
85	13 Capitaux propres
88	14 Bénéfice d'exploitation net
89	15 Produits d'intérêts et autres produits
89	16 Charges d'intérêts
90	17 Charges du siège social
90	18 Autres profits (pertes) et (charges)
91	19 Impôt sur le résultat
91	20 Bénéfice par action
92	21 Gestion du risque
95	22 Évaluation de la juste valeur
96	23 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
97	24 Engagements et éventualités
98	25 Opérations entre parties liées
98	26 Événement postérieur à la date du bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	30 septembre 2015 (non audité)	31 décembre 2014 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement – centres commerciaux	4	7 705 380 \$	7 287 650 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	4	29 853	17 008
Participation dans des coentreprises		156 094	138 578
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	125 312	96 231
Total des placements immobiliers		8 016 639	7 539 467
Autres actifs non courants	7	12 363	19 415
Total des actifs non courants		8 029 002	7 558 882
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 d)	9 276	17 351
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	32 225	79 978
Portefeuille de projets de développement résidentiel		—	3 922
Débiteurs	6	18 290	16 580
Autres actifs	7	33 792	26 338
		93 583	144 169
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4 d)	89 826	205 133
Total des actifs courants		183 409	349 302
Total de l'actif		8 212 411 \$	7 908 184 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	867 920 \$	919 453 \$
Facilités de crédit	9	126 968	—
Déventures de premier rang non garanties	10	2 243 730	2 149 174
Déventures convertibles	11	327 773	373 277
Autres passifs	12	28 253	22 925
Passifs d'impôt différé	19	495 345	453 903
Total des passifs non courants		4 089 989	3 918 732
Passifs courants			
Dette bancaire	23 d)	15 785	—
Emprunts hypothécaires	9	198 345	246 172
Facilités de crédit	9	7 785	7 785
Créditeurs et autres passifs	12	227 220	237 654
Total des passifs courants		449 135	491 611
Total du passif		4 539 124	4 410 343
CAPITAUX PROPRES			
Détenteurs d'actions ordinaires	13	3 645 911	3 470 271
Participation ne donnant pas le contrôle		27 376	27 570
Total des capitaux propres		3 673 287	3 497 841
Total du passif et des capitaux propres		8 212 411 \$	7 908 184 \$

Se reporter aux notes annexes.

Approuvé par le conseil d'administration :



Jon Hagan
Administrateur



Adam E. Paul
Administrateur

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en milliers de dollars, sauf les montants par action)</i>	Notes	2015	2014	2015	2014
Produits locatifs tirés des propriétés		161 409 \$	162 306 \$	492 013 \$	486 370 \$
Coûts d'exploitation des propriétés		58 054	58 545	183 951	181 983
Bénéfice d'exploitation net	14	103 355	103 761	308 062	304 387
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	15	5 149	3 453	12 540	8 862
Charges d'intérêts	16	(40 070)	(44 374)	(121 850)	(129 428)
Charges du siège social	17	(8 474)	(7 740)	(27 102)	(22 795)
Coûts de transactions abandonnées		(172)	(478)	(715)	(760)
Charge d'amortissement		(663)	(1 089)	(2 184)	(3 179)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises		154	6 449	10 166	7 840
Autres profits (pertes) et (charges)	18	(14 204)	(2 881)	(15 542)	(4 004)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	(15 024)	(7 196)	47 314	29 992
		(73 304)	(53 856)	(97 373)	(113 472)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		30 051	49 905	210 689	190 915
Impôt différé	19	5 503	9 245	45 862	37 600
Bénéfice net		24 548 \$	40 660 \$	164 827 \$	153 315 \$
Bénéfice net attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		24 750 \$	39 020 \$	164 918 \$	151 941 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		(202)	1 640	(91)	1 374
		24 548 \$	40 660 \$	164 827 \$	153 315 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :					
De base	20	0,11 \$	0,18 \$	0,74 \$	0,72 \$
Dilué	20	0,11 \$	0,18 \$	0,73 \$	0,71 \$

Se reporter aux notes annexes.

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	2015	2014	2015	2014
Bénéfice net		24 548 \$	40 660 \$	164 827 \$	153 315 \$
Autres éléments du résultat global					
Éléments pouvant être reclassés ultérieurement dans le bénéfice net					
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables disponibles à la vente		—	7	(34)	74
Reclassement dans le bénéfice net des pertes sur les titres négociables disponibles à la vente		—	6	147	58
Pertes latentes sur les couvertures de flux de trésorerie		(7 638)	(2 108)	(10 081)	(8 317)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		290	333	797	498
		(7 348)	(1 762)	(9 171)	(7 687)
Recouvrement d'impôt différé		(1 909)	(467)	(2 583)	(2 040)
Autres éléments du résultat global	19	(5 439)	(1 295)	(6 588)	(5 647)
Résultat global		19 109 \$	39 365 \$	158 239 \$	147 668 \$
Résultat global attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		19 311 \$	37 725 \$	158 330 \$	146 294 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		(202)	1 640	(91)	1 374
		19 109 \$	39 365 \$	158 239 \$	147 668 \$

Se reporter aux notes annexes.

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

(non audité) (en milliers de dollars)	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			(note 13 a))	(note 13 b))			
31 décembre 2014	833 298 \$	(9 070) \$	2 600 605 \$	45 438 \$	3 470 271 \$	27 570 \$	3 497 841 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	164 918	—	—	—	164 918	(91)	164 827
Émission d'actions ordinaires	—	—	88 435	—	88 435	—	88 435
Frais d'émission, déduction faite des impôts et autres éléments	—	—	(2 719)	—	(2 719)	—	(2 719)
Dividendes	(144 146)	—	—	—	(144 146)	—	(144 146)
Déventures convertibles, montant net	—	—	18 857	—	18 857	—	18 857
Rachat et conversion de déventures convertibles	—	—	38 614	(885)	37 729	—	37 729
Options, unités d'actions différées et unités d'actions restreintes, montant net	—	—	18 757	397	19 154	—	19 154
Autres éléments du résultat global	—	(6 588)	—	—	(6 588)	—	(6 588)
Distribution à la participation ne donnant pas le contrôle	—	—	—	—	—	(103)	(103)
30 septembre 2015	854 070 \$	(15 658) \$	2 762 549 \$	44 950 \$	3 645 911 \$	27 376 \$	3 673 287 \$

(non audité) (en milliers de dollars)	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			(note 14 a))	(note 14 b))			
31 décembre 2013	817 867 \$	(407) \$	2 457 310 \$	44 600 \$	3 319 370 \$	3 638 \$	3 323 008 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	151 941	—	—	—	151 941	1 374	153 315
Émission d'actions ordinaires	—	—	100 065	—	100 065	—	100 065
Frais d'émission, déduction faite des impôts et autres éléments	—	—	(2 723)	—	(2 723)	—	(2 723)
Dividendes	(134 634)	—	—	—	(134 634)	—	(134 634)
Déventures convertibles, montant net	—	—	19 914	(42)	19 872	—	19 872
Rachat et conversion de déventures convertibles	—	—	500	—	500	—	500
Options, unités d'actions différées et unités d'actions restreintes, montant net	—	—	17 330	1 936	19 266	—	19 266
Autres éléments du résultat global	—	(5 647)	—	—	(5 647)	—	(5 647)
Apports de la participation ne donnant pas le contrôle	—	—	—	—	—	20 414	20 414
30 septembre 2014	835 174 \$	(6 054) \$	2 592 396 \$	46 494 \$	3 468 010 \$	25 426 \$	3 493 436 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2015	2014	2015	2014
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		24 548 \$	40 660 \$	164 827 \$	153 315 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	15 024	7 196	(47 314)	(29 992)
Charge d'intérêts	16	40 070	44 374	121 850	129 428
Intérêts capitalisés	16	5 681	6 172	16 236	17 342
Charge d'amortissement		663	1 089	2 184	3 179
Quote-part du bénéfice de coentreprises		(154)	(6 449)	(10 166)	(7 840)
Distribution des coentreprises		393	493	1 578	1 626
Intérêts payés en trésorerie	16	(45 096)	(44 421)	(126 706)	(123 637)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	23 a)	13 259	11 304	54 182	37 207
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23 b)	5 423	261	(16 991)	(17 325)
Produit découlant des ventes du portefeuille de projets de développement résidentiel		—	—	—	27 711
Dépenses liées au portefeuille de projets de développement résidentiel		—	(2 443)	(52)	(6 631)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		59 811	58 236	159 628	184 383
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Financement par emprunts hypothécaires et facilités de crédit					
Emprunts, déduction faite des coûts de financement		123 902	88 150	235 413	126 557
Versements en capital		(7 452)	(9 142)	(23 350)	(27 398)
Remboursements		(9 887)	(118 038)	(184 486)	(228 751)
Remboursement des emprunts liés au portefeuille de projets de développement résidentiel		—	—	(3 572)	(5 228)
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts liés à l'émission	10	—	59 785	93 573	510 288
Remboursement des débentures de premier rang non garanties	10	—	(101 045)	—	(101 045)
Règlement de contrats de couverture		(5 363)	(1 452)	(5 363)	(5 639)
Rachat de débentures convertibles	11 c)	(3 515)	(1 552)	(11 014)	(1 567)
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		4 630	101 363	100 509	113 337
Païement de dividendes		(47 771)	(44 045)	(141 900)	(131 599)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net		3 406	20 414	(103)	20 414
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		57 950	(5 562)	59 707	269 369
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition de centres commerciaux	4 c)	(14 238)	(99 733)	(72 603)	(156 694)
Acquisition de terrains destinés au développement	4 c)	—	—	—	(19 050)
Produit net de la cession de propriétés	4 d)	704	84 713	22 668	140 113
Prix d'achat différé d'un centre commercial	12	—	—	—	(4 993)
Distributions des coentreprises		—	—	45 098	—
Apports aux coentreprises		(21 731)	—	(54 613)	—
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement		(68 448)	(75 439)	(209 384)	(168 464)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		(2 502)	16 961	7 939	9 671
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	23 c)	(13 056)	(18 442)	17 700	(37 393)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(119 271)	(91 940)	(243 195)	(236 810)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (dette bancaire), montant net		(1 510)	(39 266)	(23 860)	216 942
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) au début de la période		(4 999)	261 183	17 351	4 975
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) à la fin de la période	23 d)	(6 509) \$	221 917 \$	(6 509) \$	221 917 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

1. DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty », « FCR » 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 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 2014 et 2013.

b) Mode de présentation

Ces états financiers consolidés 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 intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables, estimations et jugements, et méthodes de calcul que ceux qui ont été utilisés pour les derniers états financiers consolidés annuels audités, sauf en ce qui a trait aux éléments présentés à la note 3, « Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS ».

Les informations comparatives présentées dans les états financiers consolidés 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 intermédiaires non audités.

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

c) Approbation des états financiers consolidés intermédiaires non audités

Les présents états financiers consolidés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil d'administration et leur publication a été autorisée le 2 novembre 2015.

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

La Société a adopté les prises de position nouvelles et modifiées sur les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») présentées ci-après au 1^{er} janvier 2015, conformément aux dispositions transitoires décrites.

a) Propriétés de placement (Amélioration annuelles cycle 2011-2013)

L'IAS 40, *Immeubles de placement* (« IAS 40 »), dans sa version modifiée, est en vigueur pour les exercices annuels ouverts à compter du 1^{er} juillet 2014. L'IAS 40, dans sa version modifiée, précise qu'il faut faire appel au jugement afin de déterminer si l'acquisition d'un immeuble de placement est considérée comme l'acquisition d'un actif ou d'un groupe d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises relevant du champ d'application de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*. L'adoption de la modification par la Société n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

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

L'IASB a publié des nouvelles normes et des modifications à des normes existantes. Ces changements n'ont pas encore été adoptés par la Société et pourraient avoir une incidence sur les périodes futures. Ils sont décrits en détail dans les états financiers consolidés de 2014 de la Société.

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

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

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de la Société pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015 et l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015						
	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	3 207 544 \$	1 744 533 \$	2 557 714 \$	7 509 791 \$	7 474 329 \$	35 462 \$
Acquisitions	29 034	1 291	43 731	74 056	74 056	—
Dépenses d'investissement	78 278	53 952	77 162	209 392	209 013	379
Reclassements entre les centres commerciaux et les terrains destinés au développement	—	—	—	—	1 449	(1 449)
Reclassement hors du portefeuille de projets de développement résidentiel	4 015	—	—	4 015	—	4 015
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	7 463	199	39 652	47 314	49 368	(2 054)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	2 887	(2 779)	3 520	3 628	3 628	—
Cessions	(1 610)	(21 527)	—	(23 137)	(23 137)	—
Solde à la fin de la période	3 327 611 \$	1 775 669 \$	2 721 779 \$	7 825 059 \$	7 788 706 \$	36 353 \$
Immeubles de placement					7 705 380 \$	29 853 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					83 326	6 500
Total					7 788 706 \$	36 353 \$

Exercice clos le 31 décembre 2014							
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	
Solde au début de l'exercice	3 141 304 \$	1 639 162 \$	2 511 585 \$	7 292 051 \$	7 126 008 \$	166 043 \$	
Acquisitions	88 940	87 798	50 164	226 902	207 852	19 050	
Dépenses d'investissement	111 051	74 362	68 088	253 501	246 257	7 244	
Reclassements entre les centres commerciaux et les terrains destinés au développement	—	—	—	—	40 988	(40 988)	
Reclassement hors du portefeuille de projets de développement résidentiel	25 151	—	—	25 151	25 151	—	
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	62 801	(26 959)	6 236	42 078	47 162	(5 084)	
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	1 591	1 984	2 275	5 850	5 850	—	
Cessions	(140 394)	(31 814)	(73 508)	(245 716)	(183 513)	(62 203)	
Reclassement dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(82 900)	—	—	(82 900)	(34 300)	(48 600)	
Réévaluation du prix d'acquisition différé d'un centre commercial (note 13)	—	—	(7 126)	(7 126)	(7 126)	—	
Solde à la fin de l'exercice	3 207 544 \$	1 744 533 \$	2 557 714 \$	7 509 791 \$	7 474 329 \$	35 462 \$	
Immeubles de placement – non courants					7 287 650 \$	17 008 \$	
Immeubles de placement – classés comme détenus en vue de la vente					186 679	18 454	
Total					7 474 329 \$	35 462 \$	

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,5 G\$ (2,7 G\$ au 31 décembre 2014) sont donnés en garantie pour 1,2 G\$ d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit.

b) Évaluation des immeubles de placement

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

Aux	30 septembre 2015		31 décembre 2014	
	Juste valeur (en millions de dollars)	Taux de capitalisation moyen pondéré	Juste valeur (en millions de dollars)	Taux de capitalisation moyen pondéré
Centres commerciaux				
Région centrale	3 317 \$	5,6 %	3 200 \$	5,6 %
Région de l'Est	1 769	6,2 %	1 736	6,2 %
Région de l'Ouest	2 703	5,5 %	2 538	5,7 %
Total ou moyenne pondérée	7 789 \$	5,7 %	7 474 \$	5,8 %

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des centres commerciaux en fonction des taux de capitalisation au 30 septembre 2015 :

Au 30 septembre 2015	(en millions de dollars)
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la valeur des centres commerciaux
(0,75) %	1 104 \$
(0,50) %	700 \$
(0,25) %	333 \$
0,25 %	(309) \$
0,50 %	(591) \$
0,75 %	(851) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 70 M\$ ou une diminution de 75 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 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 256 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 239 M\$ de la juste valeur des centres commerciaux.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Au cours des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014, 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 septembre	2015		2014	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'achat total, y compris les coûts d'acquisition	15 691 \$	— \$	101 578 \$	— \$
Prix d'achat différé et passifs au titre des contrats de location de terrains	—	—	(1 845)	—
Emprunts hypothécaires repris et emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	(1 453)	—	—	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	14 238 \$	— \$	99 733 \$	— \$

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2015		2014	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'achat total, y compris les coûts d'acquisition	74 056 \$	— \$	158 539 \$	19 050 \$
Prix d'achat différé et passifs au titre des contrats de location de terrains	—	—	(1 845)	—
Emprunts hypothécaires repris et emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	(1 453)	—	—	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	72 603 \$	— \$	156 694 \$	19 050 \$

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 septembre 2015	31 décembre 2014
Juste valeur totale	89 826 \$	205 133 \$

La diminution de 115,3 M\$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2014 découle d'une cession de 23,1 M\$ en 2015, le reste ayant été transféré vers les immeubles de placement – centres commerciaux et immeubles de placement – terrains destinés au développement en raison d'un programme de cessions plus lent que prévu.

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014, la Société a vendu des centres commerciaux et des terrains destinés au développement comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
	Centres commerciaux et terrains destinés au développement	Centres commerciaux et terrains destinés au développement	Centres commerciaux et terrains destinés au développement	Centres commerciaux et terrains destinés au développement
Total du prix de vente	760 \$	92 285 \$	23 137 \$	148 636 \$
Emprunts hypothécaires repris et emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	—	(6 760)	—	(6 760)
Immeubles – frais de vente	(56)	(812)	(469)	(1 763)
Total du produit en trésorerie	704 \$	84 713 \$	22 668 \$	140 113 \$

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 :

	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Au 30 septembre 2015				
Total pour les centres commerciaux et les terrains destinés au développement ¹	3 327 611 \$	1 775 669 \$	2 721 779 \$	7 825 059 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				9 276
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				157 537
Autres actifs				46 155
Débiteurs				18 290
Participation dans des coentreprises				156 094
Total de l'actif				8 212 411 \$
Au 31 décembre 2014				
Total pour les centres commerciaux et les terrains destinés au développement ¹	3 207 544 \$	1 744 533 \$	2 557 714 \$	7 509 791 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				17 351
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				176 209
Autres actifs				45 753
Débiteurs				16 580
Participation dans des coentreprises				138 578
Portefeuille de projets de développement résidentiel				3 922
Total de l'actif				7 908 184 \$

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

5. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Aux	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	121 043 \$	92 132 \$
Placements dans des sociétés en commandite disponibles à la vente	4 269	4 099
Total non courant	125 312 \$	96 231 \$
Courants		
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net b)	10 520 \$	33 370 \$
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	—	292
Prêts et créances hypothécaires a)	21 468	46 067
Autres débiteurs	237	249
Total courant	32 225 \$	79 978 \$
Total	157 537 \$	176 209 \$

- 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 septembre 2015, le solde non courant de ces créances porte intérêt au taux d'intérêt nominal et effectif moyen pondéré de 6,4 % (respectivement 5,7 % et 5,9 % par année au 31 décembre 2014) et vient à échéance entre 2016 et 2025. Le solde courant des prêts et créances hypothécaires porte intérêt au taux d'intérêt nominal et effectif moyen pondéré de respectivement 5,7 % et 5,8 % par année (9,6 % par année au 31 décembre 2014).
- b) La Société investit de temps à autre dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

6. DÉBITEURS

Aux	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 2,7 M\$ (3,1 M\$ au 31 décembre 2014))	15 766 \$	15 106 \$
Facturation et débiteurs relatifs à la construction et au développement	741	374
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	1 783	1 100
Total	18 290 \$	16 580 \$

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 septembre 2015	31 décembre 2014
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 3,5 M\$)		3 193 \$	9 721 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 2,9 M\$)		2 357	1 591
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	5 618	5 418
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		—	2 000
Placement dans une obligation détenu jusqu'à l'échéance		685	685
Dérivés à la juste valeur	22	510	—
Total non courant		12 363 \$	19 415 \$
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		3 977 \$	4 144 \$
Charges payées d'avance		29 096	7 388
Autres dépôts		692	792
Trésorerie soumise à restrictions		27	13 733
Dérivés à la juste valeur	22	—	281
Total courant		33 792 \$	26 338 \$
Total		46 155 \$	45 753 \$

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 pour les actionnaires à long terme. La structure du capital de la Société comprend actuellement des actions ordinaires, des débentures de premier rang non garanties, des hypothèques, des débentures convertibles, des facilités de crédit renouvelables ainsi que de la dette bancaire qui procurent à la Société la souplesse financière nécessaire pour satisfaire à ses besoins en capitaux. Le capital de la Société est utilisé principalement pour les activités de développement, les acquisitions, les améliorations aux immobilisations, les coûts de location et les remboursements du capital des emprunts. Le niveau réel et le type de financements futurs nécessaires pour financer ces besoins en capital seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers coûts des titres d'emprunt et de participation, des conditions des marchés financiers et du point de vue général de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise.

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

Aux	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	15 785 \$	— \$
Emprunts hypothécaires	1 061 875	1 158 466
Facilités de crédit	134 753	7 785
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la société)	4 781	10 425
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la société)	43 669	—
Débentures de premier rang non garanties	2 250 000	2 160 000
Débentures convertibles	338 660	388 174
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 18,70 \$ (18,66 \$ au 31 décembre 2014))	4 210 586	4 037 543
Total	8 060 109 \$	7 762 393 \$

La Société surveille un certain nombre de ratios financiers en marge de ses ententes de crédit et de sa planification financière. Conformément aux modalités des ententes de crédit de la Société, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Ces ratios sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	Clauses restrictives	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Ratio de la dette nette sur l'actif total		42,5 %	42,2 %
Ratio du total des actifs non grevés sur les emprunts non garantis, calculés au taux de capitalisation moyen pour les dix derniers trimestres ¹	≥1,3	2,3	2,2
Capitaux propres, en utilisant la moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars canadiens) ¹	>1,5 G\$	3,6 \$	3,4 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ¹	<35 %	13,7 %	15,0 %
Pour les périodes de quatre trimestres closes les			
Ratio de couverture des intérêts (ratio BAIIA sur les charges d'intérêts) ¹	>1,65	2,5	2,3
Ratio de couverture des charges fixes (ratio BAIIA sur les obligations liées au service de la dette) ¹	>1,50	2,1	1,9

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 qui s'appliquent à ces ratios sont définies dans les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2013.

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 066 265 \$	1 165 625 \$
Facilité de crédit non garantie	110 000	—
Facilités de crédit garanties relatives à la construction	24 753	7 785
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	1 201 018 \$	1 173 410 \$
Courants	206 130 \$	253 957 \$
Non courants	994 888	919 453
Total	1 201 018 \$	1 173 410 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties relatives à la construction sont garantis par les immeubles de placement de la Société. Au 30 septembre 2015, un montant d'environ 2,5 G\$ (2,7 G\$ au 31 décembre 2014) des immeubles de placement, qui totalisaient 7,8 G\$ (7,5 G\$ au 31 décembre 2014), avait été donné en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et de la facilité de crédit garantie (note 4a)).

Au 30 septembre 2015, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 4,8 % par année (5,0 % par année au 31 décembre 2014); ils viennent à échéance de 2015 à 2026. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les prêts hypothécaires était de 4,5 % par année (4,7 % par année au 31 décembre 2014).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 30 septembre 2015 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2015 (reste de l'exercice)	7 607 \$	31 859 \$	39 466 \$	4,1 %
2016	26 731	157 533	184 264	4,0 %
2017	23 965	82 902	106 867	4,0 %
2018	19 979	124 321	144 300	5,7 %
2019	17 164	106 714	123 878	6,3 %
De 2020 à 2026	52 298	410 802	463 100	4,1 %
	147 744 \$	914 131 \$	1 061 875 \$	4,5 %
Coûts de financement différés non amortis, montant net			4 390	
Total			1 066 265 \$	

Le 30 juin 2015, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2020, selon les mêmes modalités.

Au 30 septembre 2015, les facilités de crédit de la Société se résument comme suit :

	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit renouvelables :						
Non garanties	800 000 \$	(110 000) \$	(49 487) \$	640 513 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2020
Garanties par les propriétés destinées au développement	75 000	—	(23)	74 977	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 décembre 2015
Facilités de crédit garanties relatives à la construction :						
Arrivant à échéance en 2018	112 500	(16 968)	—	95 532	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2016	7 953	(7 785)	(75)	93	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2016
Total des facilités de crédit	995 453 \$	(134 753) \$	(49 585) \$	811 115 \$		

10. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		30 septembre 2015		31 décembre 2014	
Série	Échéance	Taux d'intérêt		Capital impayé	Passif
		Nominal	Effectif		Passif
H	31 janvier 2017	5,85 %	5,99 %	125 000 \$	124 773 \$
I	30 novembre 2017	5,70 %	5,79 %	125 000	124 717
J	30 août 2018	5,25 %	5,66 %	50 000	49 498
K	30 novembre 2018	4,95 %	5,17 %	100 000	99 229
L	30 juillet 2019	5,48 %	5,61 %	150 000	149 230
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	175 000	174 984
N	1 ^{er} mars 2021	4,50 %	4,63 %	175 000	173 835
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	200 000	198 091
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	246 227
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	298 499
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	301 502
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	301 983
Total ou moyenne pondérée		4,70 %	4,78 %	2 250 000 \$	2 243 730 \$

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

Le 26 janvier 2015, la Société a conclu l'émission de débentures de premier rang non garanties de série S d'un capital additionnel de 90,0 M\$, ce qui représentait une réouverture de cette série de débentures. Ces débentures portent intérêt à un taux d'intérêt nominal de 4,32 % par année, payable semestriellement à partir du 31 juillet 2015.

11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Aux		30 septembre 2015					31 décembre 2014		
Série	Échéance	Taux d'intérêt		Capital	Passif	Capitaux propres	Capital	Passif	Capitaux propres
		Nominal	Effectif						
D	30 juin 2017	5,70 %	6,88 %	— \$	— \$	— \$	42 903 \$	41 756 \$	983 \$
E	31 janvier 2019	5,40 %	6,90 %	55 502	53 050	2 116	56 593	53 608	2 158
F	31 janvier 2019	5,25 %	6,07 %	54 430	53 107	370	56 549	54 904	384
G	31 mars 2018	5,25 %	6,66 %	49 603	48 015	1 146	49 927	47 900	1 154
H	31 mars 2017	4,95 %	6,51 %	71 075	69 511	1 417	72 561	70 228	1 446
I	31 juillet 2019	4,75 %	6,19 %	51 604	49 426	1 414	52 500	49 841	1 439
J	28 février 2020	4,45 %	5,34 %	56 446	54 664	396	57 141	55 040	400
Total ou moyenne pondérée		5,00 %	6,28 %	338 660 \$	327 773 \$	6 859 \$	388 174 \$	373 277 \$	7 964 \$

a) Capital et intérêts

La Société peut, à son gré, jusqu'à 5 jours avant la date d'échéance, rembourser les débentures convertibles à l'échéance en émettant des actions ordinaires, évaluées à 97 % du cours moyen pondéré selon le volume sur 20 jours des actions ordinaires de la Société. La Société peut également choisir de verser les intérêts semestriels courus en émettant des actions ordinaires. En outre, dans certaines circonstances, la Société a l'option de racheter les débentures convertibles avant leur échéance, soit en trésorerie, soit en actions ordinaires. La Société a l'intention de continuer à 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. Depuis l'émission, la Société a effectué la totalité des versements de capital et d'intérêts sur ses débentures convertibles au moyen d'actions ordinaires.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, 1,0 million d'actions ordinaires (1,1 million d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014) ont été émises, pour un montant de 18,9 M\$ (19,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014) aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débentures convertibles. Chaque série de débentures convertibles de la Société est assortie d'intérêts payables semestriellement et est convertible en actions ordinaires de la Société au gré des détenteurs, pendant les périodes de conversion et aux prix de conversion indiqués dans le tableau qui suit.

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

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

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

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

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

b) Remboursement de capital et conversion par le détenteur

Le 30 juin 2015, la Société a racheté à la valeur nominale ses débentures convertibles de série D à 5,70 % restantes en émettant des actions ordinaires pour régler le solde en capital et les intérêts impayés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, la Société a émis 38 827 actions ordinaires dans le cadre de la conversion par le détenteur de débentures convertibles d'un montant de 0,7 M\$.

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

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

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2015 et 2014, les montants en capital des débentures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2015		Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	
	Montant en capital acheté	Montant payé	Montant en capital acheté	Montant payé
Total	10 900 \$	11 014 \$	1 552 \$	1 567 \$

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Note	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations a)		7 307 \$	8 973 \$
Contrats de location de terrains à payer		10 059	9 883
Dérivés à la juste valeur	22	7 319	2 370
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		1 699	1 699
Produit différé		1 869	–
Total des passifs non courants		28 253 \$	22 925 \$
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		64 439 \$	57 841 \$
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		54 628	46 399
Dividendes à payer		48 307	46 520
Intérêts à payer		29 243	39 192
Dépôts des locataires		21 070	22 130
Positions vendeur sur des titres négociables		–	12 467
Emprunts		–	3 572
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		9 533	9 533
Total des passifs courants		227 220 \$	237 654 \$
Total		255 473 \$	260 579 \$

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

13. CAPITAUX PROPRES

a) Capital social

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		2015		2014	
	Note	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré
Émises et en circulation au début de la période		216 374	2 600 605 \$	208 356	2 457 310 \$
Païement d'intérêts sur les débentures convertibles	11	1 024	18 857	1 132	19 914
Rachat et conversion de débentures convertibles	11	2 152	38 614	22	500
Exercice d'options et d'unités d'actions restreintes et différées		1 121	18 757	1 078	17 330
Émission d'actions ordinaires		4 494	88 435	5 250	100 065
Coûts liés à l'émission d'actions et autres, déduction faite de l'incidence fiscale		—	(2 719)	—	(2 723)
Émises et en circulation à la fin de la période		225 165	2 762 549 \$	215 838	2 592 396 \$

Le 3 février 2015, la Société a émis 4,4 millions d'actions ordinaires à un prix de 19,80 \$ par action, pour un produit brut de 86,5 M\$. Les frais d'émission liés au placement se sont élevés à environ 3,7 M\$.

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 :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre				2015				2014	
	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débentures convertibles (note 11)	Options, unités d'actions restreintes et unités d'actions différées	Total	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débentures convertibles (note 11)	Options, unités d'actions restreintes et unités d'actions différées	Total	
Solde au début de la période	19 292 \$	7 964 \$	18 182 \$	45 438 \$	19 278 \$	8 058 \$	17 264 \$	44 600 \$	
Émission de débentures convertibles	—	—	—	—	—	(19)	—	(19)	
Rachat de débentures convertibles en actions ordinaires	—	(885)	—	(885)	—	—	—	—	
Rachat de débentures convertibles	220	(220)	—	—	(4)	(19)	—	(23)	
Options dont les droits sont acquis	—	—	458	458	—	—	601	601	
Exercice d'options	—	—	(1 073)	(1 073)	—	—	(767)	(767)	
Unités d'actions différées dont les droits sont attribués	—	—	784	784	—	—	710	710	
Unités d'actions restreintes dont les droits sont acquis	—	—	2 138	2 138	—	—	1 392	1 392	
Exercice d'unités d'actions restreintes et différées	—	—	(1 910)	(1 910)	—	—	—	—	
Solde à la fin de la période	19 512 \$	6 859 \$	18 579 \$	44 950 \$	19 274 \$	8 020 \$	19 200 \$	46 494 \$	

c) Options sur actions

Au 30 septembre 2015, 2,7 millions d'options sur actions ordinaires (3,3 millions au 31 décembre 2014) pouvaient être attribuées à des employés, à des dirigeants et à des administrateurs de la Société. De plus, au 30 septembre 2015, il y

avait en cours 4,4 millions d'options sur actions ordinaires. 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 septembre 2015 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 9,81 \$ à 19,96 \$ (9,81 \$ à 19,02 \$ au 31 décembre 2014) et se détaillent comme ci-après.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, un montant de 0,3 M\$ (0,5 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014) a été comptabilisé comme une charge liée aux options sur actions.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2015		2014	
	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	4 956	16,89 \$	5 968	16,37 \$
Attribuées a)	881	18,93	544	17,88
Exercées b)	(1 121)	15,77	(1 079)	15,36
Déchues	(278)	18,50	(148)	18,04
Arrivées à expiration	—	—	(79)	18,73
En cours à la fin de la période	4 438	17,48 \$	5 206	16,65 \$

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2015	2014
Options sur actions attribuées (en milliers)	881	544
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans	10 ans
Prix d'exercice	18,93 \$	17,88 \$
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	4,56 %	4,70 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,20 %	1,85 %
Juste valeur (en milliers)	920 \$	604 \$

- b) Le cours moyen pondéré par action auquel les options ont été exercées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015 était de 19,15 \$ (18,39 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014).

d) Régimes d'unités d'actions

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2015		2014	
(en milliers)	Unités d'actions différées	Unités d'actions restreintes	Unités d'actions différées	Unités d'actions restreintes
En cours au début de la période	452	328	393	286
Attribuées a)	23	92	32	107
Dividendes déclarés	13	13	15	13
Exercées	(122)	(3)	—	—
Déchues	—	(3)	—	—
En cours à la fin de la période	366	427	440	406
Unités d'actions pouvant être attribuées en fonction de la réserve actuelle	267	376	315	947
Charge comptabilisée pour la période	542 \$	1 468 \$	600 \$	1 149 \$

- a) La juste valeur des unités d'actions différées attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, qui était de 0,4 M\$ (0,6 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014), 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2015, qui était de 1,7 M\$ (1,6 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société à la date d'attribution.

14. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Le bénéfice d'exploitation net se présente comme suit :

Trimestre clos le 30 septembre 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	67 947 \$	41 893 \$	52 835 \$	162 675 \$	(1 266)\$	161 409 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 286	17 421	16 927	59 634	(1 580)	58 054
Bénéfice d'exploitation net	42 661 \$	24 472 \$	35 908 \$	103 041 \$	314 \$	103 355 \$

Trimestre clos le 30 septembre 2014	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	69 731 \$	41 044 \$	51 797 \$	162 572 \$	(266)\$	162 306 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	26 154	15 971	16 593	58 718	(173)	58 545
Bénéfice d'exploitation net	43 577 \$	25 073 \$	35 204 \$	103 854 \$	(93)\$	103 761 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2015	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	208 068 \$	129 081 \$	157 008 \$	494 157 \$	(2 144)\$	492 013 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	78 557	55 980	51 509	186 046	(2 095)	183 951
Bénéfice d'exploitation net	129 511 \$	73 101 \$	105 499 \$	308 111 \$	(49)\$	308 062 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2014	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	208 270 \$	124 227 \$	154 671 \$	487 168 \$	(798)\$	486 370 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	80 056	51 419	50 945	182 420	(437)	181 983
Bénéfice d'exploitation net	128 214 \$	72 808 \$	103 726 \$	304 748 \$	(361)\$	304 387 \$

¹⁾ Les autres éléments se composent principalement d'éliminations intersociétés.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent respectivement 5,5 M\$ et 16,8 M\$ (respectivement 5,4 M\$ et 17,1 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2014) se rapportant à la rémunération du personnel.

15. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2015	2014	2015	2014
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et des placements en trésorerie	6	268 \$	1 432 \$	1 311 \$	3 243 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires	6	2 229	2 021	7 162	5 619
Honoraires et autres produits		2 652	—	4 067	—
Total		5 149 \$	3 453 \$	12 540 \$	8 862 \$

16. CHARGES D'INTÉRÊTS

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2015	2014	2015	2014
Emprunts hypothécaires		12 601 \$	15 548 \$	38 997 \$	47 239 \$
Facilités de crédit		928	730	2 303	1 539
Déventures de premier rang non garanties		26 996	28 278	79 845	80 223
Déventures convertibles (sans effet sur la trésorerie)		5 226	5 990	16 941	17 769
Total des charges d'intérêts		45 751	50 546	138 086	146 770
Intérêts capitalisés au titre des immeubles de placement		(5 681)	(6 172)	(16 236)	(17 342)
Charges d'intérêts		40 070 \$	44 374 \$	121 850 \$	129 428 \$
Intérêts sur les déventures convertibles payés en actions ordinaires	11	(8 473)	(9 934)	(18 857)	(19 913)
Variation des intérêts courus		8 588	4 795	9 949	(880)
Taux d'intérêt effectif excédant le taux d'intérêt nominal sur les déventures de premier rang non garanties et les déventures convertibles		(166)	(290)	(614)	(944)
Taux d'intérêt nominal excédant le taux d'intérêt effectif sur les emprunts hypothécaires repris		935	1 015	2 811	3 138
Autres charges d'intérêts sans effet sur la trésorerie		(1 539)	(1 711)	(4 669)	(4 534)
Intérêts capitalisés au titre des immeubles de placement et du portefeuille de projets de développement résidentiel		5 681	6 172	16 236	17 342
Intérêts payés en trésorerie		45 096 \$	44 421 \$	126 706 \$	123 637 \$

17. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 713 \$	6 078 \$	22 352 \$	18 247 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	923	664	2 268	1 993
Autres coûts du siège social	2 599	2 984	8 358	7 990
Total des charges du siège social	10 235	9 726	32 978	28 230
Montants incorporés aux immeubles de placement en voie de développement	(1 761)	(1 986)	(5 876)	(5 435)
Charges du siège social	8 474 \$	7 740 \$	27 102 \$	22 795 \$

18. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2015	2014	2015	2014
Profits réalisés à la vente de titres négociables		— \$	147 \$	784 \$	784 \$
Pertes latentes sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net		(1 202)	(573)	(2 658)	659
Profits (pertes) au règlement anticipé de la dette		14	(1 229)	(236)	(1 567)
Profits latents (pertes latentes) sur les couvertures	22	—	(40)	—	(80)
Frais de prévente de projets de développement résidentiel		—	(44)	(3)	(78)
Charges liées à la transition entre dirigeants		—	—	—	(1 450)
Immeubles de placement – frais de vente		(57)	(1 142)	(470)	(2 272)
Frais de restructuration		(12 959)	—	(12 959)	—
Total		(14 204) \$	(2 881) \$	(15 542) \$	(4 004) \$

Au cours du troisième trimestre, la Société a annoncé une restructuration organisationnelle visant à rationaliser l'exploitation pour en améliorer l'efficacité. La Société a comptabilisé des frais de restructuration de 13,0 M\$ au cours du trimestre, liés essentiellement à des indemnités de départ ainsi qu'à une radiation sans effet sur la trésorerie de 6,4 M\$ liée à un placement dans des systèmes exclusifs de technologie de l'information.

19. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la charge d'impôt calculée en fonction du taux d'imposition de la Société prévu par la loi et de sa charge d'impôt effective pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2015 et 2014 :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'imposition fédéral-provincial combiné de 26,4 % (26,3 % en 2014) pour le Canada	7 934 \$	13 113 \$	55 622 \$	50 161 \$
(Diminution) augmentation de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Tranche de gains en capital non imposables et autres	(694)	(2 136)	(15 957)	(11 040)
Incidence de la variation du taux d'imposition prévu par la loi	—	—	7 375	—
Charge d'intérêts non déductible	—	105	215	312
Autres	(1 737)	(1 837)	(1 393)	(1 833)
Impôt différé	5 503 \$	9 245 \$	45 862 \$	37 600 \$

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

20. BÉNÉFICE PAR ACTION

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	24 750 \$	39 020 \$	164 918 \$	151 941 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles, déduction faite de l'impôt	—	548	11 293	12 242
Bénéfice entrant dans le calcul du bénéfice dilué par action	24 750 \$	39 568 \$	176 211 \$	164 183 \$
(en milliers)				
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entrant dans le calcul du bénéfice de base par action	225 278	211 759	222 799	210 372
Options	258	591	437	558
Débentures convertibles	—	3 010	17 338	20 873
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution	225 536	215 360	240 574	231 803

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 septembre	Nombre d'actions, advenant l'exercice			
(en dollars, sauf les nombres d'options en milliers)	Prix d'exercice	2015	Prix d'exercice	2014
Options sur actions ordinaires	18,40 \$	580	— \$	—
Options sur actions ordinaires	18,41 \$	240	— \$	—
Options sur actions ordinaires	18,97 \$	636	18,97 \$	846
Options sur actions ordinaires	19,02 \$	50	19,02 \$	50
Options sur actions ordinaires	19,96 \$	251	— \$	—
Débtentures convertibles à 5,70 %	— \$	—	18,75 \$	2 287
Débtentures convertibles à 5,40 %	22,62 \$	2 912	22,62 \$	3 004
Débtentures convertibles à 5,25 %	23,77 \$	2 854	23,77 \$	2 997
Débtentures convertibles à 5,25 %	23,25 \$	2 604	23,25 \$	2 643
Débtentures convertibles à 4,95 %	23,75 \$	3 729	23,75 \$	3 958
Débtentures convertibles à 4,75 %	26,75 \$; 27,75 \$	2 710	26,75 \$; 27,75 \$	2 777
Débtentures convertibles à 4,45 %	26,75 \$	2 963	— \$	—

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	Nombre d'actions, advenant l'exercice			
(en dollars, sauf les nombres d'options en milliers)	Prix d'exercice	2015	Prix d'exercice	2014
Options sur actions ordinaires	— \$	—	18,97 \$	846
Options sur actions ordinaires	19,02 \$	50	19,02 \$	50
Options sur actions ordinaires	19,96 \$	251	0 \$	—

Les dividendes réguliers versés par action ordinaire se sont établis à 0,215 \$ pour le trimestre de l'exercice 2015 clos le 30 septembre 2015 (0,215 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2014). Les dividendes réguliers versés par action ordinaire se sont établis à 0,645 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015 (0,635 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2014).

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 septembre 2015, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») représentait 10,1 % des loyers minimaux annualisés de la Société et s'était vu attribuer une notation 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 septembre 2015 :

	Paiements exigibles par période				
	Reste de l'exercice 2015	De 2016 à 2017	De 2018 à 2019	Par la suite	Total
Amortissement prévu du solde des emprunts hypothécaires	7 607 \$	50 696 \$	37 143 \$	52 298 \$	147 744 \$
Paiements à l'échéance du solde des emprunts hypothécaires	31 859	240 435	231 035	410 802	914 131
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	4 781	—	4 781
Facilités de crédit	—	7 785	16 968	110 000	134 753
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	—	3 825	39 844	—	43 669
Débetures de premier rang non garanties	—	250 000	300 000	1 700 000	2 250 000
Obligations au titre des intérêts ¹	39 415	294 641	231 659	299 677	865 392
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	242	1 961	1 988	17 301	21 492
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	73 541	10 271	—	—	83 812
Autres coûts engagés	23 255	103 275	—	—	126 530
Total des obligations contractuelles ²	175 919 \$	962 889 \$	863 418 \$	2 590 078 \$	4 592 304 \$

¹⁾ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 septembre 2015 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débetures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

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

Le total des coûts estimatifs de la Société liés à l'achèvement de projets de développement en cours de construction est de 210,0 M\$, une tranche de 83,8 M\$ étant engagée contractuellement au 30 septembre 2015.

La Société gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit renouvelables et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'elle le juge approprié. Au 30 septembre 2015, la Société avait prélevé des avances en espèces de 110,0 M\$ (néant au 31 décembre 2014) sur ses facilités de crédit renouvelables.

Par ailleurs, au 30 septembre 2015, la Société avait contracté des découverts bancaires et des lettres de crédit d'une valeur de 49,6 M\$ (42,2 M\$ au 31 décembre 2014), consenties par des institutions financières principalement pour soutenir certaines des obligations contractuelles susmentionnées de la Société.

22. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

Aux		30 septembre 2015			31 décembre 2014		
	Notes	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Évalués à la juste valeur							
Actifs financiers							
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net	5	10 520 \$	— \$	— \$	33 370 \$	— \$	— \$
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	5	—	—	4 269	292	—	4 099
Dérivés à la juste valeur (actifs)	7	—	510	—	—	281	—
Passifs financiers							
Dérivés à la juste valeur (passifs)	12	—	7 319	—	—	2 370	—
Positions vendeur sur des titres négociables	12	—	—	—	12 467	—	—
Évalués au coût amorti							
Actifs financiers							
Prêts et créances hypothécaires (courants et non courants)	5	— \$	— \$	141 323 \$	— \$	— \$	136 569 \$
Passifs financiers							
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	9	—	1 087 377	—	—	1 227 879	—
Débetures de premier rang non garanties	10	2 421 028	—	—	2 326 507	—	—
Débetures convertibles	11	338 660	—	—	392 003	—	—

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

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

Aux	Désigné comme instrument de couverture	Échéance	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Contrats à terme sur obligations	Oui	Octobre 2015	510 \$	281 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Mars 2022 à juillet 2024	(7 319)	(2 370)
Montant net			(6 809) \$	(2 089) \$

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 septembre 2015, les taux d'intérêt se situaient entre 1,58 % et 3,22 % (entre 1,88 % et 3,71 % au 31 décembre 2014).

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des débiteurs, des dépôts, des prêts se rapportant aux ventes d'éléments du portefeuille de projets de développement résidentiel, de la trésorerie soumise à restrictions, de la dette bancaire et des créditeurs et autres passifs de la Société se rapproche de leur valeur comptable au 30 septembre 2015 et au 31 décembre 2014 en raison de leur échéance à court terme.

23. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Notes	2015	2014	2015	2014
Ajustements de loyers calculés de façon linéaire		(1 491) \$	(1 480) \$	(3 634) \$	(4 969) \$
Immeubles de placement – frais de vente	18	57	1 142	470	2 272
Profits réalisés à la vente de titres négociables	18	—	(147)	(784)	(784)
Pertes latentes (profits latents) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	18	1 202	573	2 658	(659)
(Profits) pertes au règlement anticipé de la dette	18	(14)	1 229	236	1 567
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		947	702	2 367	2 102
Règlement d'unités d'actions restreintes		—	—	(48)	—
Impôt différé	19	5 503	9 245	45 862	37 600
Pertes latentes sur couvertures	18	—	40	—	80
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		7 055	—	7 055	(2)
Total		13 259 \$	11 304 \$	54 182 \$	37 207 \$

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2015	2014	2015	2014
Débiteurs		2 827 \$	6 543 \$	(1 710) \$	3 156 \$
Charges payées d'avance		1 346	(1 950)	(21 708)	(24 208)
Dettes fournisseurs et charges à payer		2 510	(5 603)	7 835	1 649
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts		(1 053)	2 329	(960)	2 969
Variation des autres éléments du fonds de roulement		(207)	(1 058)	(448)	(891)
Total		5 423 \$	261 \$	(16 991) \$	(17 325) \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(19 849) \$	(17 949) \$	(47 318) \$	(35 757) \$
Remboursements des prêts et créances hypothécaires	6 793	—	42 849	263
Placement dans des titres négociables, montant net	—	(8 887)	(2 403)	(25 350)
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	8 394	24 572	23 451
Montant net	(13 056) \$	(18 442) \$	17 700 \$	(37 393) \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire)

Aux	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Trésorerie ¹	9 276 \$	17 251 \$
Dépôts à terme	—	100
Dette bancaire	(15 785)	—
Total	(6 509) \$	17 351 \$

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 73,8 M\$ (68,2 M\$ au 31 décembre 2014) 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 33,8 M\$ (42,2 M\$ au 31 décembre 2014).
- 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 2014), l'obligation totale s'établissant à 21,5 M\$ (22,2 M\$ au 31 décembre 2014).
- 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 entre octobre 2015 et octobre 2022.

25. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

a) Principal actionnaire

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est le principal actionnaire de la Société et, au 30 septembre 2015, représentait le propriétaire véritable de 42,3 % (44,0 % au 31 décembre 2014) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime. Au 30 septembre 2015, Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. (« Alony-Hetz ») était également le propriétaire véritable de 6,2 % (8,3 % au 31 décembre 2014) des actions ordinaires de la Société. Alony-Hetz et Gazit ont conclu une convention d'actionnaires en vertu de laquelle, entre autres, i) Gazit a accepté d'utiliser les droits de vote associés à ses actions ordinaires de la Société à l'appui de l'élection de jusqu'à deux représentants d'Alony-Hetz au conseil d'administration de la Société, et ii) Alony-Hetz a accepté d'utiliser les droits de vote associés à ses actions ordinaires de la Société à l'appui de l'élection de candidats de Gazit aux postes restants d'administrateurs 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2015	2014	2015	2014
Remboursements de services professionnels	50 \$	156 \$	155 \$	536 \$

Au 30 septembre 2015, les montants à payer par Gazit s'élevaient à 0,1 M\$ (0,2 M\$ au 31 décembre 2014).

b) Coentreprise

M+M Urban Realty LP (« MMUR ») est une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence par Main and Main Developments LP (« MMLP »). MMLP est consolidée dans les états financiers de la Société.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015, une filiale de MMLP a reçu de MMUR des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les honoraires et autres produits consolidés de la Société totalisant respectivement 0,6 M\$ et 1,4 M\$.

c) Filiales de la Société

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

26. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Dividende

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le quatrième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 janvier 2016 à ses actionnaires inscrits le 30 décembre 2015.

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

Morningside Crossing
4525 Kingston Road, Suite 2201
Toronto (Ontario) M1E 2P1
Tél. : 416-724-5550
Téléc. : 416-724-2666

BUREAU DE MONTRÉAL

Les Galeries Normandie
2620, rue de Salaberry, bureau 201
Montréal (Québec) H3M 1L3
Tél. : 514-332-0031
Téléc. : 514-332-5135

BUREAU D'OTTAWA

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

BUREAU DE CALGARY

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

BUREAU D'EDMONTON

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

BUREAU DE VANCOUVER

Terra Nova Village
3671 Westminster Hwy, Suite 240
Richmond (Colombie-Britannique) V7C 5V2
Tél. : 604-278-0056
Téléc. : 604-278-3364

SYMBOLES À LA BOURSE DE TORONTO

Actions ordinaires :
FCR
Débentures convertibles à 5,40 % :
FCR.DB.E
Débentures convertibles à 5,25 % :
FCR.DB.F
Débentures convertibles à 5,25 % :
FCR.DB.G
Débentures convertibles à 4,95 % :
FCR.DB.H
Débentures convertibles à 4,75 % :
FCR.DB.I
Débentures convertibles à 4,45 % :
FCR.DB.J

AGENT DES TRANSFERTS

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

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION

Adam E. Paul
Président et chef de la direction

Kay Brekken
*Vice-présidente directrice et
chef des finances*

Gregory J. Menzies
Vice-président exécutif

Jodi M. Shpigel
Première vice-présidente, Développement

Roger J. Chouinard
Chef des affaires juridiques et secrétaire général

Maryanne McDougald
Première vice-présidente, Exploitation

Ralph Huizinga
*Vice-président, Acquisitions et aménagement,
Ouest du Canada*

Sandra Levy
Vice-présidente, Ressources humaines

CONSEILLERS JURIDIQUES

Torys s.r.l.
Toronto (Ontario)
Davies Ward Phillips & Vineberg s.r.l.
Montréal (Québec)

AUDITEURS

Ernst & Young s.r.l./s.e.n.c.r.l.
Toronto (Ontario)

ADMINISTRATEURS

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

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

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

Nathan Hetz, CPA
*Chef de la direction et administrateur,
Alony Hetz Properties and Investments Ltd.
Ramat Gan, Israël*

Chaim Katzman
*Administrateur de sociétés
North Miami Beach, Floride*

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

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

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

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



*le choix
vert*
Vos Achats au Quotidien 

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