

BÂTISSSEUR DE RÉSULTATS



FIRST CAPITAL REALTY INC.
TROISIÈME TRIMESTRE 2016



Vos Achats au Quotidien 

Profil de la Société

First Capital Realty (TSX : FCR) compte parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur, axées sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 30 septembre 2016, la Société détenait des participations dans 159 propriétés, totalisant environ 25,1 millions de pieds carrés de superficie locative brute. La valeur d'entreprise de First Capital Realty s'élève à environ 9,5 G\$, et ses actions ordinaires sont cotées à la Bourse de Toronto.

Points saillants financiers

Aux <i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Total de l'actif	9 069 \$	8 279 \$
Total de la capitalisation boursière ¹	5 343 \$	4 139 \$
Valeur de l'entreprise ¹	9 478 \$	8 031 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	42,4 %	42,9 %
Dividendes trimestriels par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$

Points saillants de l'exploitation

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre <i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>	2016	2015
Produits locatifs tirés des propriétés ²	509 \$	496 \$
Bénéfice d'exploitation net ^{1, 2}	320 \$	310 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 2}		
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	194 \$	178 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,83 \$	0,80 \$
Flux de trésorerie d'exploitation	196 \$	162 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,84 \$	0,73 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés^{1, 2}		
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	194 \$	183 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	0,80 \$	0,77 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	197 \$	184 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	0,81 \$	0,78 \$

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

²⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

Marchés urbains*



- Région du Grand Toronto 33 %
- Région du Grand Montréal 16 %
- Région du Grand Calgary 13 %
- Région du Grand Vancouver 11 %
- Région du Grand Edmonton 9 %
- Région du Grand Ottawa 6 %
- Région du Golden Horseshoe 6 %
- Région de London 3 %
- Ville de Québec 2 %
- Red Deer et autres 1 %

Total 100 %

* Loyers minimums annuels au 30 septembre 2016

Vos Achats au Quotidien®

	NOMBRE DE MAGASINS	% DE LOCATION	LOCATAIRES
Supermarchés	129	16,9 %	Loblaws Sobey's metro save on foods WHOLE FOODS Longo's
Pharmacies	134	9,3 %	SHOPPERS DRUG MART Rexall LONDON DRUGS Jean Coutu uniprix Brunet
Magasins de vins et spiritueux	94	3,3 %	LCBO BEER STORE BC LIQUORSTORE SAO LIQUOR depot
Institutions financières	299	9,4 %	TD RBC CIBC BMO Desjardins NATIONAL BANK OF CANADA
Restaurants	962	14,0 %	Tim Hortons SUBWAY CARA McDonald's aroma
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1108	10,5 %	Alberta Health Services H&R Block the co-operators
Centres de conditionnement physique	78	3,4 %	GoodLife FITNESS EQUINOX LAIFITNESS.
Garderies et écoles	86	1,2 %	KUMON brightpath OXFORD LEARNING Kids & Company
Détaillants à marge réduite et nationaux	560	17,9 %	Toys R Us Walmart DOLLARAMA WINNERS IKEA
Autres locataires	934	14,1 %	CINEPLEX ENTERTAINMENT west elm SleepCountry ANTHROPOLOGIE

Au 30 septembre 2016

Rapport de gestion

RAPPORT DE GESTION

Table des matières

1	Introduction	31	Autres profits (pertes) et (charges)
1	Mise en garde concernant les déclarations prospectives	32	Impôt sur le résultat
2	Aperçu des activités et stratégie d'affaires	32	Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS
3	Perspectives et contexte commercial actuel	37	Structure du capital et liquidités
6	Information consolidée sommaire et points saillants	37	Total du capital investi
8	Aperçu des activités et de l'exploitation	37	Notations
8	Placements immobiliers	38	Échéance de la dette consolidée et de l'amortissement du capital
12	Immeubles de placement – centres commerciaux		
12	Acquisitions de 2016	38	Emprunts hypothécaires
13	Cessions de 2016	39	Facilités de crédit
14	Dépenses d'investissement	40	Débetures de premier rang non garanties
15	Évaluation des immeubles de placement	41	Débetures convertibles
15	Propriétés en voie de développement	42	Capitaux propres
19	Main and Main Developments	42	Liquidités
20	Location et occupation	43	Flux de trésorerie
23	Échéances des contrats de location	44	Obligations contractuelles
23	Les 40 principaux locataires	44	Éventualités
25	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	45	Dividendes
25	Résultats d'exploitation	45	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
25	Bénéfice net		
26	Rapprochement des comptes de résultat consolidés résumés, tels que présentés, et de la participation proportionnelle de la Société	47	Opérations entre parties liées
27	Bénéfice d'exploitation net	48	Données financières trimestrielles
29	Produits d'intérêts et autres produits	49	Estimations comptables critiques
30	Charges d'intérêts	49	Changements de méthodes comptables futurs
30	Charges du siège social	49	Contrôles et procédures
		49	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 2016 et 2015. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014. Des renseignements additionnels, y compris le rapport annuel 2015 et la plus récente notice annuelle, sont disponibles sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et sur le site Web de la Société, à l'adresse www.firstcapitalrealty.ca.

Tous les montants sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Les résultats historiques et les pourcentages compris dans les états financiers consolidés intermédiaires non audités et les états financiers consolidés annuels audités ainsi que les rapports de gestion connexes de la Société, y compris les tendances qui pourraient en ressortir, ne sont pas forcément représentatifs des résultats futurs. L'information présentée dans le présent rapport de gestion est fondée sur les renseignements mis à la disposition de la direction et est datée du 9 novembre 2016.

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

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

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

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

Toutes les déclarations prospectives figurant dans le présent rapport de gestion sont datées du 9 novembre 2016 et sont faites sous réserve de ces mises en garde.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE D'AFFAIRES

First Capital Realty (TSX : FCR) compte parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur, axées sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. Au 30 septembre 2016, la Société détenait des participations dans 159 propriétés, totalisant environ 25,1 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

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

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

PERSPECTIVES ET CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL

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

Changements dans les habitudes des consommateurs

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

Évolution du marché de la vente au détail

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

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

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

Croissance

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de propriétés déjà détenues a connu une croissance de 1,9 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, compte non tenu de l'incidence des frais de résiliation relatifs à deux importants contrats de location engagés au deuxième trimestre de 2015 (0,8 % compte tenu de l'incidence de ces frais). Cette croissance, compte non tenu des frais

de résiliation de contrats de location, est surtout attribuable aux indexations des taux de location et aux renouvellements de contrats de location à des taux plus élevés. Le taux d'occupation total du portefeuille s'est élevé à 95,0 % au 30 septembre 2016, en regard de 94,7 % au 30 septembre 2015, surtout en raison de la location d'une partie de la superficie libérée à la fermeture de deux magasins Target au deuxième trimestre de 2015 et d'un magasin Canadian Tire au troisième trimestre de 2015.

Les municipalités urbaines où la Société exerce ses activités continuent d'axer leurs efforts sur l'accroissement de la densité au sein de l'infrastructure existante. La Société voit ainsi naître de multiples occasions de développement et de réaménagement de son portefeuille de propriétés urbaines, qui comprend des terrains adjacents et des terrains destinés au développement. Au 30 septembre 2016, la Société avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 14,6 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour développement futur (3,3 millions de pieds carrés destinés au commerce de détail et 11,3 millions de pieds carrés destinés aux immeubles résidentiels), dont une superficie d'environ 0,9 million de pieds carrés destinée à des projets qui sont actuellement en voie de développement.

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

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, une superficie totale de 219 000 pieds carrés de nouveaux locaux de commerce de détail classée dans le portefeuille de propriétés destinées au développement a été reclassée dans le portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 114,8 M\$. Une superficie de près de 194 000 pieds carrés de nouveaux locaux était occupée au taux moyen de location net de 27,11 \$ le pied carré, soit bien au-dessus des loyers moyens de 19,18 \$ pour l'ensemble du portefeuille. La Société a ainsi réalisé un potentiel de croissance grâce aux activités de développement et de réaménagement.

Volumes de transactions

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

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, la Société a fait l'acquisition de six propriétés productives de revenus en contrepartie de 197,3 M\$ à proximité immédiate de centres commerciaux existants de la Société, ce qui a permis d'ajouter au portefeuille un total de 540 000 pieds carrés de superficie locative brute. La Société a également fait l'acquisition de trois propriétés destinées au développement totalisant 50,0 M\$, ce qui comprend une participation de 50 % dans le site de l'ancienne usine de Mr. Christie, qui comporte un terrain de choix de 27 acres situé dans la partie sud-ouest de Toronto. En outre, la Société a investi 113,0 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement au cours de la période de neuf mois.

La Société continue d'évaluer ses propriétés et cédera parfois des propriétés secondaires. Cela lui permet de redéployer des capitaux dans ses projets de développement urbain où la population, la hausse des loyers et les tendances de consommation offrent de meilleures perspectives de croissance à long terme. Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, la Société a cédé six propriétés et deux parcelles de terrains, pour un produit brut total de 125,0 M\$.

Activité de financement

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, la Société a remboursé des emprunts hypothécaires d'un montant de 134,3 M\$ dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 4,1 % et a remplacé des emprunts par de nouveaux emprunts hypothécaires de 191,7 M\$ assortis d'un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,2 % et d'une durée moyenne pondérée de 10,2 ans.

En avril 2016, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débentures convertibles de série G à 5,25 % et de série H à 4,95 % et a remboursé le capital et les intérêts courus de chaque série à parts égales par l'émission d'actions ordinaires et en trésorerie.

En mai 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T d'un montant en capital de 150,0 M\$. Les débentures portent intérêt à un taux effectif de 3,7 % et viennent à échéance le 6 mai 2026, ce qui représentait une durée jusqu'à l'échéance de 10,0 ans au moment de l'émission. Par la suite, en septembre 2016, la Société a conclu l'émission de débentures de série T d'un capital additionnel de 150,0 M\$, ce qui représentait une réouverture de cette série de débentures avec un taux d'intérêt effectif de 3,4 %.

En mai 2016, la Société a aussi émis 5,5 millions d'actions ordinaires à un prix de 21,10 \$, pour un produit brut de 115,0 M\$. En août 2016, la Société a émis 7,6 millions d'actions ordinaires supplémentaires à un prix de 22,60 \$ par action, pour un produit brut de 172,6 M\$.

Le produit tiré de l'émission de titres d'emprunt et de participation a principalement servi à financer des activités de placement.

Perspectives

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

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

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

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

Aux 30 septembre	2016	2015
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés	159	158
Superficie locative brute (en pieds carrés)	25 137 000	24 256 000
Taux d'occupation des propriétés déjà détenues – stables ¹	96,3 %	95,8 %
Taux d'occupation total du portefeuille	95,0 %	94,7 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ²		
Projets d'immeubles de détail	3 285 000	2 441 000
Projets d'immeubles résidentiels	11 312 000	6 012 000
Taux moyen par pied carré occupé	19,18 \$	18,83 \$
Superficie locative brute développée et concrétisée depuis le début de l'exercice	219 000	147 000
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,3}	0,2 %	5,1 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues		
– augmentation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1,3}	0,8 %	4,6 %
Information financière		
Immeubles de placement – centres commerciaux ⁴	8 320 879 \$	7 788 706 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement ⁴	73 653 \$	36 353 \$
Total de l'actif	9 068 841 \$	8 212 411 \$
Emprunts hypothécaires ⁴	1 014 259 \$	1 066 265 \$
Facilités de crédit	263 438 \$	134 753 \$
Débiteures de premier rang non garanties	2 546 104 \$	2 243 730 \$
Débiteures convertibles	207 373 \$	327 773 \$
Capitaux propres	4 171 426 \$	3 645 911 \$
Capitalisation et niveau d'endettement		
Actions en circulation (en milliers)	243 106	225 165
Valeur de l'entreprise ⁵	9 478 000 \$	8 046 000 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{5, 6, 7}	42,4 %	42,5 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des débiteures de premier rang non garanties (en années)	5,5	5,7

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Produits, bénéfice et flux de trésorerie				
Produits et autres produits ⁸	172 972 \$	166 558 \$	516 041 \$	504 553 \$
Bénéfice d'exploitation net ^{8,9}	107 612 \$	102 585 \$	315 691 \$	306 598 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net ⁸	46 237 \$	(15 024) \$	205 986 \$	47 314 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	88 464 \$	24 750 \$	324 975 \$	164 918 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,36 \$	0,11 \$	1,36 \$	0,73 \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	68 607 \$	59 811 \$	159 648 \$	159 676 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés ⁵	67 020 \$	54 388 \$	195 829 \$	176 719 \$
Dividendes				
Dividendes réguliers	52 375 \$	48 448 \$	151 759 \$	144 146 \$
Dividendes réguliers par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,645 \$	0,645 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (après dilution) (en milliers)	250 596	225 536	243 585	240 574
Flux de trésorerie d'exploitation⁹				
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ⁹	68 789 \$	61 651 \$	194 492 \$	177 646 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,29 \$	0,27 \$	0,83 \$	0,80 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	74,1 %	79,6 %	77,7 %	80,6 %
Flux de trésorerie d'exploitation	67 451 \$	47 477 \$	195 720 \$	162 418 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,28 \$	0,21 \$	0,84 \$	0,73 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	76,8 %	102,4 %	76,8 %	88,4 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés⁹				
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels ⁹	67 756 \$	62 306 \$	193 700 \$	183 309 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	0,27 \$	0,26 \$	0,80 \$	0,77 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	79,6 %	82,7 %	80,6 %	83,8 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	67 756 \$	62 306 \$	196 929 \$	184 093 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	0,27 \$	0,26 \$	0,81 \$	0,78 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés	79,6 %	82,7 %	79,6 %	82,7 %

¹⁾ Le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables et le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues sont des mesures de performance opérationnelle non définies par les Normes internationales d'information financière (« 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 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⁾ Calculé d'après le bénéfice d'exploitation net depuis le début de l'exercice.

⁴⁾ Comprennent les propriétés et les emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente.

⁵⁾ 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 – Total du capital investi » du présent rapport de gestion.

⁶⁾ Compte tenu des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS et selon la consolidation proportionnelle.

⁷⁾ Déduction faite des soldes de trésorerie à la fin de la période.

⁸⁾ Compte non tenu de la quote-part de la Société dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS.

⁹⁾ Le bénéfice d'exploitation net, les flux de trésorerie d'exploitation, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels sont des mesures de performance opérationnelle non définies par les IFRS. Se reporter aux rubriques « Résultats d'exploitation – Bénéfice d'exploitation net » et « Résultats d'exploitation – Mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET DE L'EXPLOITATION

Placements immobiliers

Catégories de propriétés de placement

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

Immeubles de placement – centres commerciaux – propriétés déjà détenues comprenant :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aux	30 septembre 2016		31 décembre 2015	
	Bilan consolidé résumé ¹	Ajustement selon la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Participation proportionnelle
ACTIF				
Immeubles de placement – centres commerciaux	8 239 829 \$	110 606 \$	8 350 435 \$	7 884 623 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	73 653	76 901	150 554	80 555
Participation dans des coentreprises	132 511	(132 511)	—	—
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	81 050	1 744	82 794	97 737
Autres	541 798	7 183	548 981	221 391
Actif total	9 068 841 \$	63 923 \$	9 132 764 \$	8 284 306 \$
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 014 259 \$	45 591 \$	1 059 850 \$	1 026 664 \$
Facilités de crédit	263 438	49 900	313 338	255 588
Autres	3 586 548	1 602	3 588 150	3 362 102
Total du passif	4 864 245	97 093	4 961 338	4 644 354
CAPITAUX PROPRES				
Attribuables aux actionnaires	4 171 426	—	4 171 426	3 639 952
Attribuables à la participation ne donnant pas le contrôle	33 170	(33 170)	—	—
Total des capitaux propres	4 204 596	(33 170)	4 171 426	3 639 952
Total du passif et des capitaux propres	9 068 841 \$	63 923 \$	9 132 764 \$	8 284 306 \$

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

Aperçu du portefeuille

Au 30 septembre 2016, la Société avait des participations dans 159 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d'occupation était de 95,0 %, la superficie locative brute totale, de 25,1 millions de pieds carrés et la juste valeur, de 8,4 G\$. Ces chiffres se comparent à des participations dans 158 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d'occupation était de 94,8 %, la superficie locative brute totale, de 24,4 millions de pieds carrés et la juste valeur, de 8,0 G\$ au 31 décembre 2015. Au 30 septembre 2016, la superficie moyenne des centres commerciaux était d'environ 158 000 pieds carrés et variait d'environ 9 200 à plus de 574 000 pieds carrés.

Le portefeuille de propriétés déjà détenues comprend des centres commerciaux classés dans la sous-catégorie des propriétés déjà détenues – stables et des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement. Le portefeuille de propriétés déjà détenues se compose de 143 propriétés totalisant 21,4 millions de pieds carrés de superficie locative brute d'une juste valeur de 6,7 G\$. Ces propriétés représentent 89,9 % de l'ensemble des propriétés de la Société, 85,1 % de sa superficie locative brute et 79,1 % de sa juste valeur et ont dégagé un bénéfice d'exploitation net de 269,0 M\$, soit 84,2 % du bénéfice d'exploitation net total de la Société pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

RAPPORT DE GESTION – suite

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

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

Aux	30 septembre 2016						31 décembre 2015					
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		
Propriétés déjà détenues – stables	131	19 190	6 047 \$	96,3 %	18,74 \$	131	19 208	5 831 \$	95,9 %	18,56 \$		
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	12	2 190	625	96,2 %	19,76	12	2 134	574	96,7 %	19,16		
Total des propriétés déjà détenues	143	21 380	6 672	96,3 %	18,84	143	21 342	6 405	95,9 %	18,62		
Projets de réaménagement majeur	8	1 935	998	83,7 %	23,05	8	1 932	930	83,6 %	22,95		
Projets de développement entièrement nouveaux	3	710	344	96,9 %	20,01	3	601	313	93,2 %	17,84		
Acquisitions – 2016 ¹	3	778	212	89,6 %	17,85	—	—	—	— %	—		
Acquisitions – 2015	—	98	124	85,2 %	36,25	—	98	129	87,1 %	35,99		
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente ²	2	236	83	86,6 %	17,54	2	235	80	88,7 %	16,98		
Cessions – 2016	—	—	—	— %	—	2	223	119	96,4 %	6,91		
Total	159	25 137	8 433 \$	95,0 %	19,18 \$	158	24 431	7 976 \$	94,8 %	18,84 \$		

¹) Propriétés adjacentes à proximité immédiate des propriétés existantes.

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

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

Aux		30 septembre 2016						31 décembre 2015					
<i>(en millions de dollars, sauf les autres données)</i>	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	
Région centrale													
Région du Grand Toronto	45	7 064	3 041 \$	96,4 %	21,57 \$	33 %	44	6 601	2 825 \$	96,4 %	21,96 \$	33 %	
Région du Golden Horseshoe	8	1 564	405	95,3 %	15,82	6 %	8	1 570	383	97,1 %	15,64	6 %	
Région de London	7	781	171	95,5 %	15,01	3 %	7	777	163	96,3 %	14,82	3 %	
	60	9 409	3 617	96,2 %	20,08	42 %	59	8 948	3 371	96,5 %	20,23	42 %	
Région de l'Est													
Région du Grand Montréal	32	4 862	1 189	90,7 %	16,27	16 %	34	4 891	1 199	90,8 %	15,33	16 %	
Région du Grand Ottawa	11	1 993	470	95,9 %	16,87	6 %	11	1 990	465	95,9 %	16,72	6 %	
Ville de Québec	5	1 011	174	95,1 %	11,06	2 %	5	1 011	175	95,6 %	10,82	3 %	
Autres	2	121	25	100,0 %	13,96	— %	2	215	37	100,0 %	12,94	— %	
	50	7 987	1 858	92,7 %	15,71	24 %	52	8 107	1 876	92,9 %	15,04	25 %	
Région de l'Ouest													
Région du Grand Calgary	16	2 774	1 122	96,3 %	23,11	13 %	15	2 553	977	97,6 %	22,54	13 %	
Région du Grand Vancouver	20	2 367	1 046	95,2 %	22,63	11 %	19	2 177	927	94,5 %	22,26	10 %	
Région du Grand Edmonton	12	2 356	708	96,4 %	18,75	9 %	12	2 402	752	92,1 %	18,91	9 %	
Red Deer	1	244	82	93,0 %	20,24	1 %	1	244	73	95,2 %	20,17	1 %	
	49	7 741	2 958	95,9 %	21,54	34 %	47	7 376	2 729	94,8 %	21,23	33 %	
Total	159	25 137	8 433 \$	95,0 %	19,18 \$	100 %	158	24 431	7 976 \$	94,8 %	18,84 \$	100 %	

Immeubles de placement – centres commerciaux

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

<i>(en millions de dollars)</i>	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Solde au début de la période	8 252 \$	7 716 \$	7 871 \$	7 474 \$
Acquisitions				
Centres commerciaux et superficie adjacente additionnelle	—	15	197	72
Centres commerciaux acquis aux fins de réaménagement	16	—	16	—
Parcelles de terrains à proximité immédiate des propriétés existantes	—	—	—	1
Activités de développement et améliorations du portefeuille	56	68	159	209
Reclassement des terrains destinés au développement	—	2	—	1
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	46	(14)	205	49
Cessions	(50)	(1)	(128)	(23)
Autres variations	1	3	1	6
Solde à la fin de la période	8 321 \$	7 789 \$	8 321 \$	7 789 \$
Participation dans des coentreprises – centres commerciaux ¹	112	103	112	103
Participation proportionnelle à la fin de la période ²	8 433 \$	7 892 \$	8 433 \$	7 892 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société.

²⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente aux 30 septembre 2016 et 2015 et totalisant respectivement 83 M\$ et 83 M\$.

Acquisitions de 2016

Immeubles productifs de revenus – centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la Société a fait l'acquisition de six propriétés à proximité immédiate de centres commerciaux existants, comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville/province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	Coût d'acquisition (en millions)
1.	Peninsula Village	Surrey, C.-B.	T1	100 %	170 900	78,5 \$
2.	225, rue Peel (Griffintown)	Montréal, Qc	T1	100 %	108 200	56,0
3.	816-838 11th Ave. (Glenbow)	Calgary, Alb.	T1	50 %	23 800	10,5
4.	Propriétés adjacentes au Yorkville Village	Toronto, Ont.	T1, T2	100 %	—	1,8
5.	Cliffcrest Plaza	Toronto, Ont.	T2	100 %	72 400	31,9
6.	Whitby Mall	Whitby, Ont.	T2	50 %	164 700	18,6
Total					540 000	197,3 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société.

Propriétés destinées au développement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la Société a acquis trois propriétés destinées au développement, comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville/province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie (en acres) ¹⁾	Coût d'acquisition (en millions)
Centres commerciaux acquis aux fins de réaménagement						
1.	101 Yorkville Ave. (Yorkville Village)	Toronto, Ont.	T3	50 %	0,5	15,5 \$
Total des centres commerciaux acquis aux fins de réaménagement					0,5	15,5 \$
Terrains destinés au développement						
1.	1071 King Street West (participation restante de 50 %)	Toronto, Ont.	T1	50 %	0,3	7,7 \$
2.	2150 Lake Shore Blvd. West (ancienne usine de Mr. Christie)	Toronto, Ont.	T2	50 %	13,5	26,8
Total des terrains destinés au développement					13,8	34,5 \$
Total					14,3	50,0 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société.

Cessions de 2016

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la Société a cédé six propriétés, dont deux étaient des participations sans droit de gestion de 50 % et deux parcelles de terrains, comme présenté dans le tableau ci-dessous :

N°	Nom de la propriété	Ville/province	Trimestre de l'acquisition	Participation vendue	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹⁾	Superficie (en acres) ¹⁾	Prix de vente brut (en millions)
1.	Les Galeries de Lanaudière	Lachenaie, Qc	T1	50 %	269 500	30,5	
2.	1706-1712 152 nd Street	Surrey, C.-B.	T2	100 %	4 700	0,2	
3.	Place Kirkland du Barry (terrain adjacent)	Kirkland, Qc	T2	100 %	—	0,8	
4.	Porte de Châteauguay	Châteauguay, Qc	T3	100 %	132 400	10,5	
5.	Place Pierre Boucher	Boucherville, Qc	T3	100 %	78 400	9,0	
6.	Thickson Place	Whitby, Ont.	T3	50 %	52 400	5,4	
7.	3033, rue Sherbrooke (terrain adjacent)	Montréal, Qc	T3	100 %	—	1,5	
8.	Carré Normandie	Montréal, Qc	T3	100 %	6 000	0,3	
Total					543 400	58,2	125,0 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société.

Dépenses d'investissement

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

Des dépenses d'investissement visant le maintien des produits sont nécessaires à l'entretien de l'infrastructure des centres commerciaux de la Société et au maintien des produits tirés de la location de la superficie existante. Les dépenses d'investissement visant le maintien des produits ne sont généralement pas recouvrables auprès des locataires. Cependant, certains contrats de location offrent la possibilité de recouvrer avec le temps, auprès des locataires, une partie des dépenses d'investissement pour l'entretien des aspects physiques des centres commerciaux de la Société. Les dépenses d'investissement visant le maintien des produits comprennent habituellement les coûts de construction liés aux améliorations locatives relatives aux nouveaux contrats ou aux renouvellements de contrats, ainsi que les dépenses d'investissement pour l'entretien des aspects physiques des centres commerciaux, comme le remplacement du toit et le resurfaçage des aires de stationnement.

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

Les dépenses d'investissement engagées dans des projets de développement et de réaménagement comprennent les coûts liés au 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 relatives aux immeubles de placement par type et catégorie de propriété sont résumées dans le tableau suivant :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2016		2015
	Total des propriétés déjà détenues	Autres catégories de propriétés	Total
Maintien des produits	10 122 \$	— \$	15 016 \$
Augmentation des produits	25 074	5 214	24 274
Dépenses recouvrables auprès des locataires	6 556	1 345	6 067
Dépenses de développement	17 533	95 459	164 027
Total	59 285 \$	102 018 \$	209 384 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les dépenses d'investissement ont totalisé 161,3 M\$, comparativement à 209,4 M\$ à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 48,1 M\$ est principalement attribuable à la baisse des dépenses de développement liées à de grands projets de développement entièrement nouveaux et de réaménagement majeur en cours, dont Yorkville Village, King High Line et The Edmonton Brewery District. De plus, les dépenses d'investissement visant le maintien des produits ont diminué de 4,9 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout du calendrier des travaux prévus d'infrastructure au cours de l'exercice alors que les dépenses visant l'augmentation des produits se sont accrues de 6,0 M\$ surtout en raison du réaménagement de la superficie occupée auparavant par les locataires majeurs.

Évaluation des immeubles de placement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, le taux de capitalisation effectif moyen pondéré du portefeuille d'immeubles de placement est passé de 5,7 % au 31 décembre 2015 à 5,5 %, en raison surtout du resserrement global du taux de capitalisation et de l'incidence des acquisitions réalisées au cours de la période. La participation proportionnelle de la Société dans l'augmentation nette de la valeur des immeubles de placement a été de 210,2 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

La valeur de la participation proportionnelle de la Société dans ses centres commerciaux ainsi que les taux de capitalisation connexes sont présentés par région au 30 septembre 2016 et au 31 décembre 2015, comme suit :

Au 30 septembre 2016

<i>(en millions de dollars, sauf les autres données)</i>	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			Juste valeur
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	
Région centrale	60	5,3 %	5,5 %	4,1 % à 7,0 %	3 617 \$
Région de l'Est	50	6,0 %	6,0 %	5,0 % à 7,0 %	1 858
Région de l'Ouest	49	5,4 %	5,5 %	4,3 % à 6,5 %	2 958
Total ou moyenne pondérée	159	5,5 %	5,8 %	4,1 % à 7,0 %	8 433 \$

Au 31 décembre 2015

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

Propriétés en voie de développement

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

Projets en voie de développement

La Société a recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 14,6 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour le développement futur dont 0,9 million de pieds carrés sont actuellement en voie de développement.

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

Au 30 septembre 2016	Pieds carrés (en milliers)		
	Commerce de détail	Résidentiel	Total
Activités de développement			
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	46	—	46
Projets de réaménagement majeur	231	—	231
Projets de développement entièrement nouveaux	308	312	620
	585	312	897
Superficie additionnelle future ne faisant pas l'objet d'un engagement			
À moyen terme	1 800	6 200	8 000
À long terme	900	4 800	5 700
	2 700	11 000	13 700
Total des projets en voie de développement	3 285	11 312	14 597

La Société établit, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque propriété, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible de 11,0 millions de pieds carrés ne faisant pas l'objet d'un engagement. Les mesures de la Société pour chaque propriété peuvent comprendre la vente de la propriété, la vente des droits de densité résidentiels, la création d'une coentreprise afin de développer la propriété ou le développement de la propriété. La Société prévoit commencer le développement de la majeure partie de cette densité à moyen terme (environ d'ici les sept prochaines années).

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

Investissement dans des propriétés en voie de développement

Au 30 septembre 2016, la Société avait investi 580,0 M\$ dans des propriétés en voie de développement et dans des parcelles de terrains destinées au développement, ce qui représente environ 6,8 % de la valeur du portefeuille total.

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

Au 30 septembre 2016	Investissement (en millions) ³				
	Nombre de propriétés	Pieds carrés ^{1,2} (en milliers)	Projets de développement en cours	Pré-développement	Total
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	4	46	14 \$	— \$	14 \$
Projets de réaménagement majeur	3	231	153	97	250
Projets de développement entièrement nouveaux	2	620	127	20	147
Total des activités de développement et de réaménagement	9	897	294 \$	117 \$	411 \$
Total des terrains et des parcelles de terrains adjacentes destinés au développement				169 \$	169 \$
Total				286 \$	580 \$

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

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

³⁾ Selon la participation proportionnelle de la Société.

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

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, une superficie totale de 219 000 pieds carrés de nouveaux locaux de commerce de détail classée dans notre portefeuille de propriétés destinées au développement a été reclassée dans notre portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 114,8 M\$. Sur ce transfert de superficie, 194 000 pieds carrés ont été occupés à un taux de location moyen de 27,11 \$ le pied carré, ce qui est très supérieur au taux moyen de 19,18 \$ du portefeuille, tirant ainsi profit du potentiel de croissance grâce aux activités de développement et de réaménagement. La superficie restante transférée devrait être louée au cours des 12 prochains mois. De plus, la Société a transféré un total de 24,0 M\$ correspondant à la valeur de la superficie d'une propriété en voie de développement qui est devenue une propriété productive de revenus liée au projet Yorkville Village auquel la Société n'a pas attribué de superficie locative brute. La Société prévoit tirer un revenu connexe de ces parties communes au moyen de plusieurs initiatives, notamment des kiosques, des boutiques éphémères et des événements tenus dans ces locaux. On y retrouve également « The Lane », nouvelle entrée de la propriété, à partir de Yorkville Avenue, l'espace de restauration ainsi que d'autres parties communes.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 44 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 16,07 \$ le pied carré. Sur cette superficie de 44 000 pieds carrés, 16 000 pieds carrés ont été démolis.

Activités de développement et de réaménagement en cours

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

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

Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement

La Société a quatre projets en cours dans la catégorie de projets déjà détenus faisant l'objet de projets de réaménagement. Sur une superficie d'environ 46 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 25 800 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 32,14 \$ le pied carré. La Société est rendue à diverses étapes de négociation relativement aux locaux restants.

Les points saillants des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement de la Société au 30 septembre 2016 sont comme suit :

Au 30 septembre 2016

N° / Projet et principaux locataires	Superficie en voie de développement (en milliers de pieds carrés)	Date d'achèvement cible ¹	Investissement (en millions)			
			Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Coûts estimatifs d'achèvement	
Projets en cours de développement						
1. Carrefour Belvédère, Sherbrooke, Qc (Tim Hortons)	5	S2 2016	5	5	—	
2. McKenzie Town Park, Calgary, Alb. (Tim Hortons)	4	S2 2016	2	1	1	
3. Kingsway Mews, Edmonton, Alb. (Freshii)	5	S1 2017	3	1	2	
4. 685 Fairway Road, Kitchener, Ont. (MEC)	32	S1 2018	19	7	12	
Total des propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	46		29 \$	14 \$	15 \$	

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

Projets de réaménagement majeur

La Société a trois projets en cours de développement dans la catégorie de projets de réaménagement majeur. Sur une superficie d'environ 231 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 91 600 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 32,73 \$ le pied carré. Étant donné que dans les projets de réaménagement majeur les travaux de construction s'effectuent par étapes, les négociations avec certains détaillants se poursuivent et sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux commerciaux restants.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de réaménagement majeur en cours de la Société au 30 septembre 2016, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 30 septembre 2016

N° / Propriété et principaux locataires	Superficie (en milliers de pieds carrés)			Date d'achèvement cible ²	Investissement (en millions)			
	Superficie prévue à l'achèvement	Superficie achevée ou existante ¹	Superficie en voie de développement		Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Propriété productive de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement								
1. Actifs de Yorkville Village, Toronto, Ont. (Whole Foods Market, Equinox Fitness)	285	226	59	S2 2017 ³	386 \$	89 \$	277 \$	20 \$
2. 3080 Yonge Street, Toronto, Ont. (Loblaws)	249	170	79	S2 2017	118	35	59	24
3. Mount Royal West, Calgary, Alb. (Urban Fare, Canadian Tire)	93	—	93	S2 2018	62	29	—	33
Total des projets de réaménagement majeur	627	396	231		566 \$	153 \$	336 \$	77 \$

¹ Comprend les locaux libres destinés au réaménagement.

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

³ La galerie marchande sera achevée à S2 2017; le réaménagement partiel des actifs ayant pignon sur rue est prévu en 2018 et au-delà.

Projets de développement entièrement nouveaux

La Société a deux projets en cours dans la catégorie de projets de développement entièrement nouveaux. Ces projets comprennent une superficie d'environ 620 000 pieds carrés actuellement en voie de développement, dont 308 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail et 312 000 pieds carrés à des appartements locatifs. Une superficie totale de 70 400 pieds carrés destinés au commerce de détail actuellement en voie de développement est visée par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 33,20 \$ le pied carré. Comme les travaux de construction des projets de développement entièrement nouveaux s'effectuent par étapes, les négociations avec les détaillants sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux planifiés restants.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de développement entièrement nouveaux de la Société en cours au 30 septembre 2016, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 30 septembre 2016

N° / Propriété et principaux locataires	Superficie (en milliers de pieds carrés)			Date d'achèvement cible ³	Investissement (en millions)			
	Superficie prévue à l'achèvement	Superficie achevée ou existante	Superficie en voie de développement		Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Propriété productive de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement								
1. The Brewery District, Edmonton, Alb. ^{1,4} (Loblaws City Market, Shoppers Drug Mart, GoodLife Fitness, MEC, Winners)	306	152	154	S2 2017	92 \$	37 \$	44 \$	11 \$
2. King High Line (Shops at King Liberty), Toronto, Ont. ^{1,2}	466	—	466	S2 2018	162	90	—	72
Total des projets de développement entièrement nouveaux	772	152	620		254 \$	127 \$	44 \$	83 \$

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

²⁾ La superficie en voie de développement (en pieds carrés) comprend 154 000 pieds carrés de locaux destinés au commerce de détail et 312 000 pieds carrés de locaux à vocation résidentielle. La Société et son partenaire de développement ont conclu un accord ferme visant la vente, à FPI d'immeubles résidentiels canadiens, d'une participation avec droit de gestion équivalant à un tiers de la composante résidentielle lorsque la construction sera pratiquement achevée.

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

⁴⁾ La date d'achèvement cible correspond aux bâtiments actuellement en construction. Le total des coûts estimatifs comprend les bâtiments dont la construction n'est pas entamée.

Autre – Acquisition effectuée pendant l'exercice

En plus des projets énumérés ci-dessus, la Société a également entamé un projet au Cliffcrest Plaza, propriété acquise au cours du deuxième trimestre. Le projet porte sur la construction d'un bâtiment de 8 000 pieds carrés, qui sera occupé par la LCBO, dont le coût total atteindra environ 3,5 M\$. Le projet devrait être achevé au cours du premier semestre de 2017.

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

Les coûts estimatifs pour mener à terme les projets de développement, de réaménagement et d'agrandissement entrepris devraient s'élever à environ 175 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement des propriétés déjà détenues sont estimés à 15 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux sont estimés à respectivement 29 M\$ et 17 M\$ pour 2016, et à 48 M\$ et 66 M\$ par la suite.

Main and Main Developments

La Société détient une participation dans un partenariat de développement urbain de Toronto et d'Ottawa (désigné sous le nom M+M Urban Realty LP (« Main and Main Urban Realty »)) conclu par la Société, Main and Main Developments (elle-même une coentreprise constituée par la Société et un promoteur privé) et un important investisseur institutionnel canadien. Les partenaires de Main and Main Urban Realty ont collectivement engagé des capitaux propres totalisant 320,0 M\$ en vue de la croissance et du développement actuels et futurs du portefeuille de Main and Main Urban Realty, dans lequel l'engagement direct et indirect de First Capital Realty s'élève à environ 167,0 M\$ (dont 107,5 M\$ avaient été

investis au 30 septembre 2016). Les services de gestion d'actifs et de propriétés de Main and Main Developments ont été retenus pour le portefeuille immobilier.

Chacun des 23 projets de regroupement de Main and Main Urban Realty est situé sur une rue principale à Toronto ou à Ottawa. Deux projets sont en cours de développement et 7 projets sont au stade de la planification aux fins du prédéveloppement. Au 30 septembre 2016, la juste valeur du portefeuille immobilier de Main and Main Urban Realty se rapprochait de 331,0 M\$.

Main and Main Urban Realty a recensé une superficie locative brute additionnelle disponible de 1,8 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 1,5 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 augmenté, passant de 95,9 % au 31 décembre 2015 à 96,3 % au 30 septembre 2016, du fait surtout qu'il y a de nouveaux locataires dans l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation total des propriétés faisant partie du portefeuille a augmenté, passant de 94,8 % au 31 décembre 2015 à 95,0 % au 30 septembre 2016, ce qui est essentiellement attribuable à l'amélioration du taux d'occupation total des propriétés déjà détenues.

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

Aux	30 septembre 2016			31 décembre 2015		
	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>(en milliers de pieds carrés)</i>						
Propriétés déjà détenues – stables	18 477	96,3 %	18,74 \$	18 412	95,9 %	18,56 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	2 106	96,2 %	19,76	2 063	96,7 %	19,16
Total des propriétés déjà détenues	20 583	96,3 %	18,84	20 475	95,9 %	18,62
Projets de réaménagement majeur	1 621	83,7 %	23,05	1 615	83,6 %	22,95
Projets de développement entièrement nouveaux	688	96,9 %	20,01	560	93,2 %	17,84
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	204	86,6 %	17,54	208	88,7 %	16,98
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	23 096	95,2 %	19,16	22 858	94,8 %	18,89
Acquisitions – 2016	697	89,6 %	17,85	—	— %	—
Acquisitions – 2015	82	85,2 %	36,25	85	87,1 %	35,99
Cessions – 2016	—	— %	—	216	96,4 %	6,91
Total	23 875	95,0 %	19,18 \$	23 159	94,8 %	18,84 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, la Société a enregistré une augmentation du taux moyen par pied carré occupé de 7,7 % sur une superficie de 312 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location. Pour le portefeuille de propriétés déjà détenues, l'augmentation du taux s'est élevée à 8,3 % sur une superficie de 280 000 pieds carrés.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 19,04 \$ au 30 juin 2016 à 19,18 \$ au 30 septembre 2016, en raison surtout de l'augmentation des loyers. La direction estime que le loyer moyen pondéré par pied carré de son portefeuille se situerait dans une fourchette de 23,00 \$ à 25,00 \$ si celui-ci était assorti de loyers établis aux taux du marché.

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

Trimestre clos le 30 septembre 2016	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
30 juin 2016¹	20 567	96,4 %	18,78 \$	3 455	88,6 %	20,57 \$	171	0,7 %	1 045	4,1 %	25 238	95,2 %	19,04 \$
Ouvertures par des locataires	64	24,58		22	21,83		—		(86)		—		23,87
Fermetures par des locataires	(92)	(22,67)		(18)	(25,55)		—		110		—		(23,15)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	—	—		(6)	(25,31)		6		—		—		(25,31)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ²	50	22,73		22	32,83		—		3		75		24,94
Reclassements	(6)	—		(6)	—		—		8		(4)		—
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions de 2016	20 583	96,3 %	18,84 \$	3 469	88,3 %	20,30 \$	177	0,7 %	1 080	4,3 %	25 309	95,0 %	19,06 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	—		34	77,3 %	22,99	10		—		44	77,3 %	22,99
Cessions (à la date de cession)	—	—		(211)	97,7 %	(6,03)	—		(5)		(216)	97,7 %	(6,03)
30 septembre 2016	20 583	96,3 %	18,84 \$	3 292	87,6 %	21,30 \$	187	0,7 %	1 075	4,3 %	25 137	95,0 %	19,18 \$
Renouvellements de contrats de location	280	15,95 \$		32	23,30 \$						312		16,70 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(280)	(14,73) \$		(32)	(22,38) \$						(312)		(15,51) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location		1,22 \$			0,92 \$								1,19 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		8,3 %			4,1 %								7,7 %

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

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la Société a enregistré une augmentation du taux moyen par pied carré occupé de 7,2 % sur une superficie de 1 003 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location. Pour le portefeuille de propriétés déjà détenues, l'augmentation du taux s'est établie à 7,9 % pour les renouvellements visant une superficie de 896 000 pieds carrés.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 18,84 \$ au 31 décembre 2015 à 19,18 \$ au 30 septembre 2016, en raison surtout de l'augmentation des loyers.

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

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	\$	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	\$	Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pour- centage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
31 décembre 2015¹	20 475	95,9 %	18,62 \$	2 684	86,9 %	20,55 \$	133	0,5 %	1 139	4,7 %	24 431	94,8 %	18,84 \$
Ouvertures par des locataires	356	20,68		116	25,84		—	(472)			—		21,95
Fermetures par des locataires	(310)	(19,73)		(80)	(27,15)		—	390			—		(21,25)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(20)	(16,80)		(24)	(15,47)		44	—			—		(16,07)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ²	74	29,02		120	25,94		—	25			219		27,11
Projets de réaménagement concrétisés – prise de possession par les locataires	—	—		5	5,30		(5)	—			—		5,30
Démolitions	—	—		—	—		(16)	—			(16)		—
Reclassements	8	—		(15)	—		21	(63)			(49)		—
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions de 2016	20 583	96,3 %	18,84 \$	2 806	87,6 %	20,85 \$	177	0,7 %	1 019	4,1 %	24 585	95,1 %	19,08 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	—		701	90,7 %	18,53	10				773	90,7 %	18,53
Cessions (à la date de cession)	—	—		(215)	97,3 %	(6,35)	—				(221)	97,3 %	(6,35)
30 septembre 2016	20 583	96,3 %	18,84 \$	3 292	87,6 %	21,30 \$	187	0,7 %	1 075	4,3 %	25 137	95,0 %	19,18 \$
Renouvellements de contrats de location	896	17,73 \$		107	24,42 \$						1 003		18,44 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(896)	(16,43) \$		(107)	(23,67) \$						(1 003)		(17,20) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location		1,30 \$			0,75 \$								1,24 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		7,9 %			3,2 %								7,2 %

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

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

Échéances des contrats de location

Au 30 septembre 2016, les échéances des contrats de location du portefeuille de centres commerciaux de la Société, compte non tenu de toutes les options de renouvellement contractuelles, se présentaient comme suit :

Date d'échéance	Nombre de magasins	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie totale (en pieds carrés)	Loyers minimaux annualisés à l'expiration (en milliers de dollars)	Pourcentage des loyers minimaux annualisés totaux	Loyers minimaux annuels moyens par pied carré à l'expiration
Locataires au mois ¹	161	418	1,7 %	5 883 \$	1,2 %	14,09 \$
2016	188	779	3,1 %	13 850	2,9 %	17,77
2017	641	2 881	11,5 %	49 134	10,2 %	17,05
2018	639	3 057	12,2 %	54 553	11,3 %	17,84
2019	658	2 838	11,3 %	57 838	12,0 %	20,38
2020	584	2 814	11,2 %	54 972	11,4 %	19,54
2021	430	2 153	8,6 %	44 202	9,2 %	20,53
2022	265	1 780	7,1 %	41 910	8,7 %	23,54
2023	189	1 514	6,0 %	30 985	6,4 %	20,47
2024	175	1 077	4,3 %	23 763	4,9 %	22,06
2025	185	1 012	4,0 %	25 383	5,3 %	25,08
2026	148	868	3,5 %	21 586	4,5 %	24,86
Par la suite	121	2 684	10,5 %	58 199	12,0 %	21,70
Total ou moyenne pondérée	4 384	23 875	95,0 %	482 258 \$	100,0 %	20,20 \$

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

La durée moyenne pondérée à courir des contrats de location des propriétés faisant partie du portefeuille était de 5,1 ans au 30 septembre 2016, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles, mais compte tenu des contrats de location au mois et d'autres contrats de location à court terme conclus avec des locataires de propriétés dont les activités de prédéveloppement sont en cours.

Les 40 principaux locataires

Au 30 septembre 2016, 54,7 % des loyers minimaux annualisés de la Société avaient été versés par les 40 principaux locataires (54,9 % au 31 décembre 2015). Une proportion de 78,1 % des loyers a été versée par les locataires ayant reçu des notes de première qualité et qui comprennent un grand nombre de chefs de file canadiens dans les domaines des supermarchés, des chaînes de pharmacies, des détaillants nationaux et des détaillants à marge réduite, des institutions financières et d'autres destinations de magasinage bien connues des consommateurs. La durée moyenne pondérée à courir des contrats de location des 10 principaux locataires de la Société était de 5,9 ans au 30 septembre 2016, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

RAPPORT DE GESTION – suite

Rang	Locataire ^{1, 2}	Nombre de magasins	Superficie (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie locative brute totale	Pourcentage du loyer minimal annualisé total	Note attribuée par DBRS	Note attribuée par S&P	Note attribuée par Moody's
1.	Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »)	98	2 487	10,4 %	10,3 %	BBB	BBB	
2.	Sobeys	57	2 051	8,6 %	6,7 %	BBB (faible)	BBB-	
3.	Metro	35	1 212	5,1 %	3,4 %	BBB	BBB	
4.	Walmart	15	1 486	6,2 %	2,9 %	AA	AA	Aa2
5.	Canadian Tire	26	878	3,7 %	2,8 %	BBB (élevé)	BBB+	
6.	TD Canada Trust	48	252	1,1 %	2,1 %	AA	AA-	Aa1
7.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	46	250	1,0 %	1,9 %	AA	AA-	Aa3
8.	GoodLife Fitness	26	604	2,5 %	1,8 %			
9.	Dollarama	52	504	2,1 %	1,8 %	BBB		
10.	CIBC	37	209	0,9 %	1,5 %	AA	A+	Aa3
Total des 10 principaux locataires		440	9 933	41,6 %	35,2 %			
11.	LCBO	22	215	0,9 %	1,2 %	AA (faible)	A+	Aa2
12.	Lowes	4	421	1,8 %	1,2 %		A-	A3
13.	BMO (Banque de Montréal)	32	145	0,6 %	1,1 %	AA	A+	Aa3
14.	Rexall	19	170	0,7 %	1,1 %			
15.	London Drugs	10	259	1,1 %	1,1 %			
16.	Restaurant Brands International	54	144	0,6 %	1,0 %		B+	B1
17.	Scotiabank (Banque Scotia)	24	126	0,5 %	0,9 %	AA	A+	Aa3
18.	Staples (Bureau en Gros)	11	278	1,2 %	0,9 %		BBB-	Baa2
19.	Save-On-Foods	6	267	1,1 %	0,9 %			
20.	Longo's	4	170	0,7 %	0,7 %			
21.	Whole Foods Market	3	132	0,6 %	0,7 %		BBB-	Baa3
22.	Winners	9	262	1,1 %	0,7 %		A+	A2
23.	Starbucks	44	73	0,3 %	0,7 %		A-	A2
24.	Michaels	5	110	0,5 %	0,6 %		B+	B1
25.	Cara	24	112	0,5 %	0,6 %			
26.	Jean Coutu	12	157	0,7 %	0,6 %			
27.	SAQ	20	88	0,4 %	0,6 %	A (élevé)	A+	Aa2
28.	Subway	71	84	0,4 %	0,6 %			
29.	McDonald's	23	94	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
30.	The Beer Store	12	73	0,3 %	0,5 %	AA (faible)	A+	Aa2
31.	Toys "R" US	3	127	0,5 %	0,4 %		B-	B3
32.	Yum! Brands	28	53	0,2 %	0,4 %		BB	Ba3
33.	The Home Depot	2	219	0,9 %	0,4 %	A	A	A2
34.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,3 %			
35.	Magasins de vins et spiritueux	14	54	0,2 %	0,3 %			
36.	Reitmans	19	104	0,4 %	0,3 %			
37.	Pet Valu	19	54	0,2 %	0,3 %			
38.	Compagnie de la Baie d'Hudson	2	73	0,3 %	0,3 %		B+	B1
39.	Bulk Barn	11	54	0,2 %	0,3 %			
40.	Uniprix	6	68	0,3 %	0,3 %			
Total des 40 principaux locataires		955	14 157	59,4 %	54,7 %			

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

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

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	131 072 \$	120 173 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	3 665	4 269
Dépôt lié aux immeubles de placement b)	189 200 \$	—
Total – non courants	323 937 \$	124 442 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	43 830 \$	23 499 \$
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	13 092	11 907
Autres débiteurs	66	70
Total – courants	56 988 \$	35 476 \$
Total	380 925 \$	159 918 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont principalement garantis par des participations dans les immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement.
- b) Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2016, la Société a effectué un dépôt anticipé de 189,2 M\$ pour l'acquisition d'un immeuble de placement en construction situé au 1 Bloor Street, à Toronto. Le dépôt porte intérêt à 4,5 % jusqu'à la date de clôture de l'acquisition, prévue en octobre 2017.
- c) La Société a investi dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Bénéfice net

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	88 464 \$	24 750 \$	324 975 \$	164 918 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires après dilution	0,36 \$	0,11 \$	1,36 \$	0,73 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution (en milliers)	250 596	225 536	243 585	240 574

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 30 septembre 2016 a été de 88,5 M\$, ou 0,36 \$ par action après dilution, comparativement à 24,8 M\$, ou 0,11 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'accroissement du bénéfice d'exploitation net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires de 257,4 %, ou 63,7 M\$, tient principalement à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement de 46,5 M\$ sur une base proportionnelle, comparativement à une baisse de 15,7 M\$ pour le troisième trimestre de 2015.

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 a été de 325,0 M\$, ou 1,36 \$ par action (après dilution), comparativement à 164,9 M\$, ou 0,73 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'accroissement du bénéfice d'exploitation net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires de 97,1 %, ou 160,1 M\$, tient principalement à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement de 210,2 M\$ sur une base proportionnelle, comparativement à une hausse de 54,2 M\$ pour les neuf premiers mois de 2015.

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

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

Trimestres clos les 30 septembre	2016			2015		
	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle
Produits locatifs tirés des propriétés	167 877 \$	1 922 \$	169 799 \$	160 639 \$	1 875 \$	162 514 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	60 265	623	60 888	58 054	567	58 621
Bénéfice d'exploitation net	107 612	1 299	108 911	102 585	1 308	103 893
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	5 095	(29)	5 066	5 919	(195)	5 724
Charges d'intérêts	(38 972)	(566)	(39 538)	(40 070)	(228)	(40 298)
Charges du siège social	(7 969)	287	(7 682)	(8 474)	231	(8 243)
Coûts de transaction abandonnée	(5)	(6)	(11)	(172)	—	(172)
Charge d'amortissement	(496)	—	(496)	(663)	(3)	(666)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	1 488	(1 488)	—	154	(154)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(2 077)	—	(2 077)	(14 204)	(33)	(14 237)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	46 237	252	46 489	(15 024)	(724)	(15 748)
	3 301	(1 550)	1 751	(72 534)	(1 106)	(73 640)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	110 913	(251)	110 662	30 051	202	30 253
Impôt différé	22 203	(5)	22 198	5 503	—	5 503
Bénéfice net	88 710 \$	(246) \$	88 464 \$	24 548 \$	202 \$	24 750 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	88 464 \$	— \$	88 464 \$	24 750 \$	— \$	24 750 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	246	(246)	—	(202)	202	—
	88 710 \$	(246) \$	88 464 \$	24 548 \$	202 \$	24 750 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	0,37 \$			0,11 \$		
Dilué	0,36 \$			0,11 \$		

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2016			2015		
	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Comptes de résultat consolidés résumés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle
Produits locatifs tirés des propriétés	503 553 \$	5 753 \$	509 306 \$	490 549 \$	5 495 \$	496 044 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	187 862	1 895	189 757	183 951	1 648	185 599
Bénéfice d'exploitation net	315 691	3 858	319 549	306 598	3 847	310 445
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	12 488	(100)	12 388	14 004	(409)	13 595
Charges d'intérêts	(118 242)	(1 447)	(119 689)	(121 850)	(560)	(122 410)
Charges du siège social	(24 859)	780	(24 079)	(27 102)	717	(26 385)
Coûts de transaction abandonnée	(161)	(6)	(167)	(715)	—	(715)
Charge d'amortissement	(957)	—	(957)	(2 184)	(9)	(2 193)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	9 454	(9 454)	—	10 166	(10 166)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(898)	(33)	(931)	(15 542)	(162)	(15 704)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	205 986	4 263	210 249	47 314	6 839	54 153
	82 811	(5 997)	76 814	(95 909)	(3 750)	(99 659)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	398 502	(2 139)	396 363	210 689	97	210 786
Impôt différé	71 393	(5)	71 388	45 862	6	45 868
Bénéfice net	327 109 \$	(2 134) \$	324 975 \$	164 827 \$	91 \$	164 918 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	324 975 \$	— \$	324 975 \$	164 918 \$	— \$	164 918 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	2 134	(2 134)	—	(91)	91	—
	327 109 \$	(2 134) \$	324 975 \$	164 827 \$	91 \$	164 918 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	1,40 \$			0,74 \$		
Dilué	1,36 \$			0,73 \$		

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.

RAPPORT DE GESTION – suite

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			
	% de variation	2016	2015	% de variation	2016	2015
Produits locatifs tirés des propriétés						
Loyers de base		90 614 \$	89 538 \$		270 492 \$	266 932 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		17 657	17 248		58 581	58 136
Recouvrements de taxes foncières		26 733	26 199		81 855	81 180
Frais de résiliation de contrats de location		687	71		1 550	3 521
Loyer proportionnel		284	427		1 006	1 298
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		(17)	107		(190)	381
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres		3 075	2 653		7 900	7 524
Total des produits locatifs tirés des propriétés		139 033	136 243		421 194	418 972
Coûts d'exploitation des propriétés						
Charges d'exploitation recouvrables		19 642	19 819		64 462	64 456
Taxes foncières recouvrables		28 895	28 371		88 487	87 213
Autres coûts d'exploitation et ajustements		(353)	(631)		(779)	306
Total des coûts d'exploitation des propriétés déjà détenues		48 184	47 559		152 170	151 975
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues	2,4 %	90 849 \$	88 684 \$	0,8 %	269 024 \$	266 997 \$
Projets de réaménagement majeur		8 485	8 372		24 567	24 817
Projets de développement entièrement nouveaux		2 479	1 733		6 889	4 396
Acquisitions – 2016		2 389	—		5 140	—
Acquisitions – 2015		1 222	861		3 479	2 143
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		967	1 042		2 930	3 138
Cessions – 2016		423	1 473		1 794	4 367
Cessions – 2015		91	64		66	435
Loyers calculés de façon linéaire		1 809	1 484		4 951	3 614
Terrains destinés au développement		197	180		709	538
Bénéfice d'exploitation net	4,8 %	108 911 \$	103 893 \$	2,9 %	319 549 \$	310 445 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net	64,1 %		63,9 %		62,7 %	62,6 %

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables a connu une augmentation de respectivement 2,1 % et 0,2 %, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a augmenté de 2,2 M\$, ou 2,4 %, passant de 88,7 M\$ à 90,8 M\$. Cette croissance est surtout attribuable à l'augmentation des loyers, à l'augmentation du taux d'occupation se traduisant par des loyers plus élevés et des recouvrements de coûts d'exploitation, et à la hausse des frais de résiliation de contrats de location. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a connu une hausse de 2,0 M\$, ou 0,8 %, passant de 267,0 M\$ à 269,0 M\$, en raison surtout de l'augmentation des loyers, des renouvellements de contrats de location à des taux plus élevés et du revenu plus élevé tiré des locataires temporaires, contrebalancés par les frais de résiliation de contrats de location moins élevés par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

L'augmentation de respectivement 5,0 M\$ et 9,1 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016 du total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique surtout par les apports nets découlant des acquisitions et des cessions, la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues ainsi que l'incidence des projets de développement concrétisés depuis la période correspondante de l'exercice précédent.

Bénéfice d'exploitation net par région

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

Trimestre clos le 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	71 268 \$	44 558 \$	54 763 \$	170 589 \$	(790) \$	169 799 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 929	18 926	17 443	62 298	(1 410)	60 888
Bénéfice d'exploitation net	45 339 \$	25 632 \$	37 320 \$	108 291 \$	620 \$	108 911 \$

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	67 901 \$	43 044 \$	52 835 \$	163 780 \$	(1 266) \$	162 514 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 519	17 767	16 927	60 213	(1 592)	58 621
Bénéfice d'exploitation net	42 382 \$	25 277 \$	35 908 \$	103 567 \$	326 \$	103 893 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	210 815 \$	136 127 \$	164 654 \$	511 596 \$	(2 290) \$	509 306 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	80 111	58 848	54 043	193 002	(3 245)	189 757
Bénéfice d'exploitation net	130 704 \$	77 279 \$	110 611 \$	318 594 \$	955 \$	319 549 \$

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	208 763 \$	132 476 \$	157 008 \$	498 247 \$	(2 203) \$	496 044 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	79 245	56 984	51 509	187 738	(2 139)	185 599
Bénéfice d'exploitation net	129 518 \$	75 492 \$	105 499 \$	310 509 \$	(64) \$	310 445 \$

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 2016, la participation proportionnelle de la Société dans les charges d'intérêts et autres produits a totalisé respectivement 5,1 M\$ et 12,4 M\$, comparativement à 5,7 M\$ et 13,6 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution depuis le début de l'exercice de 1,2 M\$ par rapport à l'exercice précédent est essentiellement attribuable aux honoraires non récurrents dégagés au troisième trimestre de 2015, ainsi qu'au recul des produits d'intérêts en raison d'un solde moyen moins élevé des prêts et des emprunts hypothécaires.

Charges d'intérêts

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Emprunts hypothécaires	12 424 \$	12 678 \$	36 835 \$	39 324 \$
Facilités de crédit	2 056	1 079	5 762	2 536
Débetures de premier rang non garanties	28 333	26 996	82 421	79 845
Débetures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	3 175	5 226	11 411	16 941
Intérêts inscrits à l'actif	(6 450)	(5 681)	(16 740)	(16 236)
Total des charges d'intérêts	39 538 \$	40 298 \$	119 689 \$	122 410 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, les charges d'intérêts ont baissé de respectivement 0,8 M\$ et 2,7 M\$ par suite du remboursement anticipé de débetures convertibles assorties d'un taux d'intérêt plus élevé au cours des périodes considérées et de périodes antérieures, le tout partiellement contrebalancé par l'incidence de l'émission de nouvelles débetures de premier rang non garanties assorties d'un taux d'intérêt moins élevé.

Au cours des périodes de neuf mois closes respectivement les 30 septembre 2016 et 2015, environ 12,3 % et 11,7 % des charges d'intérêts ont été incorporées dans les placements immobiliers visant les propriétés en cours de développement ou de réaménagement. Les montants inscrits à l'actif dépendent des charges d'intérêts, des étapes atteintes et de l'ampleur des projets de développement et de réaménagement en cours ainsi que du taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille. La hausse des intérêts inscrits à l'actif en regard de ceux de la période correspondante de l'exercice précédent est attribuable à l'augmentation des dépenses de développement cumulatives.

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	
	2016	2015	2016	2015
Salaires, traitements et avantages du personnel	5 788 \$	6 562 \$	19 202 \$	21 868 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	891	923	2 465	2 268
Autres coûts du siège social	2 485	2 518	7 185	8 125
Total des charges du siège social	9 164	10 003	28 852	32 261
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 482)	(1 760)	(4 773)	(5 876)
Charges du siège social	7 682 \$	8 243 \$	24 079 \$	26 385 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les charges du siège social ont diminué de 2,3 M\$, pour s'établir à 24,1 M\$, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la baisse de 2,7 M\$ des charges liées à la rémunération par suite de la restructuration organisationnelle effectuée au troisième trimestre de 2015. Les autres charges du siège social ont connu une baisse de 0,9 M\$ comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent du fait de la restructuration, de frais non récurrents engagés en 2015, de même que du calendrier des dépenses.

La Société gère en interne la totalité de ses activités d'acquisition, de développement, de réaménagement et de location. Certains coûts internes se rapportant directement à des projets de développement, y compris notamment les salaires et les coûts connexes liés à la planification, au zonage et à la construction, sont inscrits à l'actif, conformément aux IFRS, dans les projets de développement au fur et à mesure qu'ils sont engagés. Une proportion d'environ 18,1 % et 19,6 % des charges de rémunération et des autres charges du siège social a été incorporée dans le coût des placements immobiliers visant les propriétés en voie de développement ou de réaménagement au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2016 et 2015. Les montants inscrits à l'actif sont fondés sur des projets de développement et de prédéveloppement en cours. La variation des charges du siège social inscrites à l'actif s'explique surtout par le calendrier d'achèvement des projets de développement et de réaménagement au cours de l'exercice et l'ampleur des activités de prédéveloppement et de réaménagement anticipé en cours de la Société.

Autres profits (pertes) et (charges)

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

	Trimestres clos les 30 septembre					
	2016			2015		
	Compte consolidé de résultat (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés	Compte consolidé de résultat (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	(696) \$	(696) \$	— \$	(1 201) \$	(1 201) \$	— \$
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	43	43	—	12	12	—
Immeubles de placement – frais de vente	(739)	—	—	(63)	—	—
Frais de restructuration	(653)	(653)	—	(12 959)	(12 959)	—
Autres	(32)	(32)	—	(26)	(26)	—
Total	(2 077) \$	(1 338) \$	— \$	(14 237) \$	(14 174) \$	— \$

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre					
	2016			2015		
	Compte consolidé de résultat (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés	Compte consolidé de résultat (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation ajustés
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	79 \$	79 \$	79 \$	784 \$	784 \$	784 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	1 194	1 194	—	(2 658)	(2 658)	—
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	(1 109)	(1 109)	—	(236)	(236)	—
Produit tiré de Target	3 150	3 150	3 150	—	—	—
Immeubles de placement – frais de vente	(2 159)	—	—	(476)	—	—
Frais de restructuration	(1 988)	(1 988)	—	(12 959)	(12 959)	—
Autres	(98)	(98)	—	(159)	(159)	—
Total	(931) \$	1 228 \$	3 229 \$	(15 704) \$	(15 228) \$	784 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, la Société a comptabilisé une perte de 2,1 M\$ dans son compte de résultat selon sa participation proportionnelle, comparativement à une perte de 14,2 M\$ pour le troisième trimestre de 2015. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la Société a comptabilisé une perte de 0,9 M\$ dans son compte de résultat selon sa participation proportionnelle, comparativement à une perte de 15,7 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La perte depuis le début de l'exercice est principalement attribuable aux frais de vente des immeubles de placement de 2,2 M\$ engagés de même qu'aux frais de 2,0 M\$ liés à la restructuration organisationnelle entreprise au troisième trimestre de 2015 visant à rationaliser l'exploitation de la Société pour en améliorer l'efficacité. La perte a été partiellement contrebalancée par la comptabilisation du produit totalisant 3,2 M\$ aux termes du plan d'arrangement de Target en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* du Canada par suite de la fermeture de deux magasins Target faisant partie du portefeuille de la Société.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, la charge d'impôt différé a totalisé 22,2 M\$ par rapport à 5,5 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, la charge d'impôt différé a totalisé 71,4 M\$ par rapport à 45,9 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 16,7 M\$ et 25,5 M\$ par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent découle principalement de l'incidence fiscale d'une augmentation plus élevée de la juste valeur des immeubles de placement par rapport aux périodes précédentes.

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

Flux de trésorerie d'exploitation

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	88 464 \$	24 750 \$	324 975 \$	164 918 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	(46 489)	15 748	(210 249)	(54 153)
Coûts de location additionnels	1 644	686	4 986	2 699
Immeubles de placement – frais de vente	739	63	2 159	476
Ajustement tenant compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	895	727	2 461	2 610
Impôt différé	22 198	5 503	71 388	45 868
Flux de trésorerie d'exploitation	67 451 \$	47 477 \$	195 720 \$	162 418 \$

Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

Selon la direction, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels constituent une mesure clé de performance opérationnelle qui, comparée d'une période à l'autre, reflète l'incidence de certains facteurs sur ses activités de base d'éléments tels que la variation du bénéfice d'exploitation net, les charges d'intérêts, les charges du siège social et d'autres produits. 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	2016	2015	% de variation	2016	2015
Bénéfice d'exploitation net		108 911 \$	103 893 \$		319 549 \$	310 445 \$
Produits d'intérêts et autres produits		5 066	5 724		12 388	13 595
Charges d'intérêts ¹		(38 643)	(39 619)		(117 228)	(120 501)
Charges du siège social ²		(6 038)	(7 509)		(19 093)	(22 985)
Coûts de transaction abandonnée		(11)	(172)		(167)	(715)
Charge d'amortissement		(496)	(666)		(957)	(2 193)
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	11,6 %	68 789	61 651	9,5 %	194 492	177 646
Autres profits (pertes) et (charges) ³		(1 338)	(14 174)		1 228	(15 228)
Flux de trésorerie d'exploitation	42,1 %	67 451 \$	47 477 \$	20,5 %	195 720 \$	162 418 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	4,8 %	0,29 \$	0,27 \$	4,6 %	0,83 \$	0,80 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	32,7 %	0,28 \$	0,21 \$	15,1 %	0,84 \$	0,73 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	6,7 %	240 708	225 537	4,6 %	233 453	223 236

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

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

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 68,8 M\$, ou 0,29 \$ par action après dilution, comparativement à 61,7 M\$, ou 0,27 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 4,8 %, ou 0,02 \$ par action après dilution, est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net et à la baisse des charges du siège social et des charges d'intérêts. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 67,5 M\$, ou 0,28 \$ par action après dilution, comparativement à 47,5 M\$, ou 0,21 \$ par action après dilution, au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des flux de trésorerie d'exploitation de 32,7 %, ou 0,07 \$ par action après dilution, est surtout attribuable à la baisse des frais de restructuration et à la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels se sont établis à 194,5 M\$, ou 0,83 \$ par action après dilution, comparativement à 177,6 M\$, ou 0,80 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 4,6 %, ou 0,03 \$ par action après dilution, est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net et à la baisse des charges du siège social et des charges d'intérêts. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 195,7 M\$, ou 0,84 \$ par action après dilution, comparativement à 162,4 M\$, ou 0,73 \$ par action après dilution, au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des flux de trésorerie d'exploitation de 15,1 %, ou 0,11 \$ par action après dilution, est surtout attribuable à la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels de 16,8 M\$, à la baisse des frais de restructuration de 11,0 M\$ et à la réception du produit tiré de Target de 3,2 M\$, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 débetures 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 opérationnels et 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	
		2016	2015		2016	2015
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels		68 789 \$	61 651 \$		194 492 \$	177 646 \$
Ajouter (déduire) :						
Charges d'intérêts payables en actions		3 175	5 226		11 411	16 941
Ajustement de loyers calculés de façon linéaire		(1 809)	(1 484)		(4 951)	(3 614)
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		955	948		2 629	2 368
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues ¹		(4 255)	(5 080)		(13 457)	(13 477)
Coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement ²		984	1 124		3 865	3 674
Autres ajustements		(83)	(79)		(289)	(229)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	8,7 %	67 756 \$	62 306 \$	5,7 %	193 700 \$	183 309 \$
Autres profits (pertes) et (charges) ³		—	—		3 229	784
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	8,7 %	67 756 \$	62 306 \$	7,0 %	196 929 \$	184 093 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	4,6 %	0,27 \$	0,26 \$	3,6 %	0,80 \$	0,77 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	4,6 %	0,27 \$	0,26 \$	4,8 %	0,81 \$	0,78 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation ajustés (en milliers)	4,1 %	249 282	239 504	2,1 %	241 934	237 007

¹ Estimées à 0,84 \$ le pied carré par année (0,85 \$ en 2015), selon la superficie locative brute moyenne des propriétés déjà détenues (d'après une moyenne pondérée estimative sur trois ans).

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

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

RAPPORT DE GESTION – suite

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels ont augmenté de 4,6 %, ou de 0,01 \$ par action après dilution. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels ont augmenté de 3,6 %, ou de 0,03 \$ par action après dilution. Cette augmentation est principalement attribuable à la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, en partie contrebalancée par une baisse de l'ajustement des charges d'intérêts payables en actions.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action ont augmenté principalement en raison de la hausse des flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels et de la comptabilisation du produit tiré de Target au cours du deuxième trimestre.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	68 607 \$	59 811 \$	159 648 \$	159 676 \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 883	1 430	4 973	4 486
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	—	—	79	784
Coûts de location additionnels	1 644	686	4 986	2 699
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	(1 587)	(5 423)	36 181	16 991
Ajustements relatifs au portefeuille de projets de développement résidentiel	—	26	18	208
Charge d'amortissement	(496)	(663)	(957)	(2 184)
Charges d'intérêts sans effet sur la trésorerie	425	4 573	(121)	5 562
Coûts non inscrits à l'actif au cours de la période de développement	984	1 124	3 865	3 674
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits tirés des propriétés déjà détenues	(4 255)	(5 080)	(13 457)	(13 477)
Composante au comptant des frais de restructuration	—	5 904	—	5 904
Autres ajustements	551	(82)	1 714	(230)
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	67 756 \$	62 306 \$	196 929 \$	184 093 \$

STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Total du capital investi

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

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Passif (montants en capital impayés)		
Dette bancaire	— \$	26 200 \$
Emprunts hypothécaires	1 012 641	1 020 358
Facilités de crédit	263 438	224 635
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	45 826	2 749
Facilités de crédit liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	49 900	30 953
Déventures de premier rang non garanties	2 550 000	2 250 000
Déventures convertibles	212 921	337 271
Capitalisation des capitaux propres ¹		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 21,98 \$; 18,35 \$ au 31 décembre 2015)	5 343 453	4 138 622
Valeur de l'entreprise ¹	9 478 179 \$	8 030 788 \$

¹⁾ Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de définition normalisée et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. La capitalisation des capitaux propres se compose de la valeur de marché des actions en circulation de la Société à un moment précis. La valeur de l'entreprise constitue la somme de la dette totale de la Société sur une base proportionnelle et de la capitalisation de ses capitaux propres.

Principales données

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

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les déventures de premier rang non garanties	4,5 %	4,7 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,5	5,5
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	42,4 %	42,9 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ¹	9,1	8,7
Total des actifs non grevés	6 625 871	5 783 452
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur	2,4	2,3
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ¹	2,5	2,5

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

Notations

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

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

Échéance de la dette consolidée et du capital

Au 30 septembre 2016, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit ainsi que des débetures de premier rang non garanties se résumait comme suit :

	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit / dette bancaire	Débetures de premier rang non garanties	Total	Pourcentage arrivant à échéance
2016 (reste de l'exercice)	28 713 \$	1 073 \$	— \$	29 786 \$	0,8 %
2017	110 849	9 424	250 000	370 273	9,4 %
2018	151 165	94 211	150 000	395 376	10,1 %
2019	128 120	11 875	150 000	289 995	7,4 %
2020	65 646	—	175 000	240 646	6,1 %
2021	91 442	196 755	175 000	463 197	11,8 %
2022	160 985	—	450 000	610 985	15,6 %
2023	11 147	—	300 000	311 147	7,9 %
2024	71 815	—	300 000	371 815	9,5 %
2025	63 854	—	300 000	363 854	9,3 %
2026 et par la suite	174 731	—	300 000	474 731	12,1 %
	1 058 467	313 338	2 550 000	3 921 805	100,0 %
Ajouter (déduire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	1 383	—	(3 896)	(2 513)	
Total	1 059 850 \$	313 338 \$	2 546 104 \$	3 919 292 \$	

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

Emprunts hypothécaires

Les variations des emprunts hypothécaires de la Société au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, compte tenu de sa participation proportionnelle au titre des emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, s'établissent comme suit :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 026 752 \$	4,5 %
Emprunts hypothécaires	191 650	3,2 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(134 317)	4,1 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(21 974)	—
Coûts de financement et primes nettes amortis	(2 261)	—
Solde à la fin de la période	1 059 850 \$	4,3 %

Au 30 septembre 2016, 100 % (100 % au 31 décembre 2015) de l'encours des emprunts hypothécaires portait intérêt à taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés a augmenté, passant de 4,1 ans au 31 décembre 2015 sur des emprunts hypothécaires totalisant 1,0 G\$ à 4,8 ans au 30 septembre 2016 sur des emprunts hypothécaires totalisant 1,1 G\$, compte tenu des activités d'emprunt et de remboursement au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2016, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires se résumait comme suit :

Au 30 septembre 2016	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2016 (reste de l'exercice)	7 354 \$	21 359 \$	28 713 \$	3,5 %
2017	27 947	82 902	110 849	4,0 %
2018	24 095	127 070	151 165	5,4 %
2019	21 406	106 714	128 120	6,5 %
2020	19 788	45 858	65 646	5,3 %
2021	18 045	73 397	91 442	4,4 %
2022	13 031	147 954	160 985	4,0 %
2023	11 147	—	11 147	— %
2024	10 545	61 270	71 815	4,0 %
2025	7 959	55 895	63 854	3,6 %
2026 et par la suite	2 488	172 243	174 731	3,3 %
	163 805 \$	894 662 \$	1 058 467 \$	4,3 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net			1 383	
Total			1 059 850 \$	

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.

La Société peut puiser des fonds en dollars canadiens ou américains dans sa facilité de crédit non garantie et au 30 septembre 2016, elle avait prélevé néant \$ CA et 150,0 M\$ US. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, la Société avait conclu des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Au cours du premier trimestre, la Société a réussi à prolonger l'échéance d'une de ses facilités de crédit garanties relatives à la construction, la faisant passer du 31 mars 2016 au 31 mars 2017. En date du 30 juin 2016, la Société a prorogé l'échéance de sa facilité non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2021 essentiellement aux mêmes conditions.

En septembre 2016, la Société a conclu deux facilités de crédit garanties totalisant 19,4 M\$, selon la participation proportionnelle de la Société, arrivant à échéance entre 2018 et 2019.

RAPPORT DE GESTION – suite

Au 30 septembre 2016, les facilités de crédit de la Société, y compris sa participation proportionnelle dans des facilités liées à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, se résument comme suit :

Au 30 septembre 2016	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilité de crédit renouvelable						
Non garantie	800 000 \$	(196 755)\$	(33 948)\$	569 297 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2021
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2018	112 500	(39 523)	—	72 977	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2017	7 953	(7 785)	—	168	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2017
Facilités de crédit liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	63 639	(49 900)	—	13 739	Préférentiel entre -0,15 % et +1,5 %	Entre novembre 2016 et avril 2018
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2019	11 875	(11 875)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	27 septembre 2019
Arrivant à échéance en 2018	7 500	(7 500)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	6 septembre 2018
Total	1 003 467 \$	(313 338)\$	(33 948)\$	656 181 \$		

Débetures de premier rang non garanties

Au 30 septembre 2016		Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	Durée à courir jusqu'à l'échéance (en années)	Capital impayé
Série	Date d'échéance					
H	31 janvier 2017	31 janvier, 31 juillet	5,85 %	5,99 %	0,3	125 000 \$
I	30 novembre 2017	30 mai, 30 novembre	5,70 %	5,79 %	1,2	125 000
J	30 août 2018	28 février, 30 août	5,25 %	5,66 %	1,9	50 000
K	30 novembre 2018	31 mai, 30 novembre	4,95 %	5,17 %	2,2	100 000
L	30 juillet 2019	30 janvier, 30 juillet	5,48 %	5,61 %	2,8	150 000
M	30 avril 2020	30 avril, 30 octobre	5,60 %	5,60 %	3,6	175 000
N	1 ^{er} mars 2021	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	4,50 %	4,63 %	4,4	175 000
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	5,3	200 000
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	6,2	250 000
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	7,1	300 000
R	30 août 2024	30 août, 28 février	4,79 %	4,72 %	7,9	300 000
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	8,8	300 000
T	6 mai 2026	5 novembre, 5 mai	3,60 %	3,56 %	9,6	300 000
Total ou moyenne pondérée			4,57 %	4,63 %	5,9	2 550 000 \$

Le 6 mai 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T, d'un montant en capital de 150,0 M\$, lesquelles viennent à échéance le 6 mai 2026. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,604 % par année, et à un taux effectif de 3,7 %, payable semestriellement à partir du 6 novembre 2016.

Le 29 septembre 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T d'un capital additionnel de 150,0 M\$, ce qui représentait une réouverture de cette série de débentures assorties d'un taux d'intérêt effectif de 3,4 %.

Débentures convertibles

Au 30 septembre 2016									
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 %	2,3	57 500 \$	54 670 \$	52 921 \$	2 084 \$
F	31 janvier 2019	31 mars 30 septembre	5,25 %	6,07 %	2,3	57 500	51 601	50 697	351
I	31 juillet 2019	31 mars 30 septembre	4,75 %	6,19 %	2,8	52 500	51 217	49 666	1 403
J	28 février 2020	31 mars 30 septembre	4,45 %	5,34 %	3,4	57 500	55 433	54 089	389
Total ou moyenne pondérée			4,96 %	6,12 %	2,7	225 000 \$	212 921 \$	207 373 \$	4 227 \$

i) Capital et intérêts

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, 0,7 million d'actions ordinaires (1,0 million d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015) ont été émises, pour un montant totalisant 13,6 M\$ (18,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015) aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débentures convertibles.

ii) Remboursement de capital

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

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

À compter du 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre de rachat pour toutes ses séries de débentures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 28 août 2017 ou avant si First Capital Realty termine le rachat des débentures en vertu de l'offre de rachat à une date plus rapprochée. Tous les rachats effectués dans le cadre de l'offre de rachat le seront aux prix du marché ayant cours lors du rachat.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2016 et 2015, les montants en capital des débentures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2016		2015	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	3 762 \$	3 810 \$	10 900 \$	11 014 \$

Capitaux propres

Les capitaux propres se chiffraient à 4,2 G\$ au 30 septembre 2016, comparativement à 3,6 G\$ au 31 décembre 2015.

Au 30 septembre 2016, la Société comptait 243,1 millions d'actions ordinaires émises et en circulation (225,5 millions au 31 décembre 2015) pour un capital déclaré de 3,1 G\$ (2,8 G\$ au 31 décembre 2015). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, un total de 17,6 millions d'actions ordinaires a été émis comme suit : 13,1 millions d'actions dans le cadre d'appels publics à l'épargne, 3,1 millions d'actions provenant du remboursement des débetures convertibles de série G et de série H, 0,7 million d'actions à l'exercice d'options sur actions ordinaires et 0,7 million d'actions pour régler les paiements d'intérêts sur les débetures convertibles.

Au 8 novembre 2016, il y avait 243,2 millions d'actions ordinaires en circulation.

Liquidités

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

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

Aux (en millions de dollars)	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Total des facilités de crédit renouvelables approuvées	656 \$	673 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	81 \$	9 \$
Total des actifs non grevés	6 626 \$	5 783 \$

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

Les financements prévus et conclus après le 30 septembre 2016, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de l'encours de la dette en 2016 ainsi que les coûts auxquels la Société s'est engagée contractuellement aux fins de l'achèvement des projets de développement en cours.

Flux de trésorerie

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	68 607 \$	59 811 \$	159 648 \$	159 676 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	278 421	57 951	407 529	59 660
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(262 683)	(119 272)	(468 742)	(243 196)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net	84 345 \$	(1 510) \$	98 435 \$	(23 860) \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	68 607 \$	59 811 \$	159 648 \$	159 676 \$
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	(1 587)	(5 423)	36 181	16 991
Dépenses relatives au portefeuille de projets de développement résidentiel	—	—	—	52
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés	67 020 \$	54 388 \$	195 829 \$	176 719 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ajustés ont augmenté de 19,1 M\$ du fait principalement de la progression du bénéfice d'exploitation net qui s'est établi à 9,1 M\$, de la baisse des charges du siège social qui ont atteint 2,2 M\$, de la baisse des intérêts payés en trésorerie totalisant 3,8 M\$, et de la baisse des frais de restructuration qui ont atteint 3,9 M\$.

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de la Société, selon sa participation proportionnelle, au 30 septembre 2016 :

	Paiements exigibles par période				Total
	Reste de 2016	2017 à 2018	2019 à 2020	Par la suite	
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	7 354 \$	52 042 \$	41 194 \$	63 215 \$	163 805 \$
Remboursements à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	21 359	209 972	152 572	510 759	894 662
Facilités de crédit et dette bancaire	1 073	103 635	11 875	196 755	313 338
Débitures de premier rang non garanties	—	400 000	325 000	1 825 000	2 550 000
Obligations au titre des intérêts ¹	41 070	301 386	232 622	298 356	873 434
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	238	1 939	1 962	16 210	20 349
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	49 940	32 637	—	—	82 577
Autres coûts engagés	35 989	—	—	—	35 989
Total des obligations contractuelles²	157 023 \$	1 101 611 \$	765 225 \$	2 910 295 \$	4 934 154 \$

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 2016 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débitures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

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

La Société a des lettres de crédit en cours de 35,5 M\$ qui ont été consenties par des institutions financières et sont liées à certaines obligations contractuelles de la Société.

Les coûts estimatifs de la Société liés à l'achèvement des propriétés actuellement en développement sont de 183,9 M\$, dont une tranche de 82,6 M\$ est engagée contractuellement. Le solde des coûts ne sera engagé que lorsque les contrats de location seront signés ou que les activités de construction auront commencé. Ces obligations contractuelles et potentielles se composent surtout de contrats de construction et de dépenses additionnelles liées à des activités de développement prévues qui devraient être financées dans le cours normal des activités à mesure que les travaux sont exécutés.

Éventualités

La Société est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Selon la direction, aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation qui aurait une incidence défavorable importante sur la situation financière de la Société. La Société est responsable conjointement et solidairement, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 107,1 M\$ (78,4 M\$ au 31 décembre 2015) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations, y compris des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans l'entité et les actifs sous-jacents.

DIVIDENDES

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en dollars)</i>	2016	2015	2016	2015
Dividendes réguliers payés par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,645 \$	0,645 \$

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le quatrième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 12 janvier 2017 à ses actionnaires inscrits le 30 décembre 2016.

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

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

RAPPORT DE GESTION – suite

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.

	<i>(en millions de dollars)</i>									
	Trimestres clos les 30 septembre									
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Produits locatifs tirés des propriétés	72 \$	66 \$	94 \$	105 \$	2 \$	2 \$	— \$	(12) \$	168 \$	161 \$
Bénéfice d'exploitation net	45	41	57	62	—	2	6	(2)	108	103
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	89	25	72	138	(6)	(94)	(67)	(44)	88	25

	<i>(en millions de dollars)</i>									
	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre									
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Produits locatifs tirés des propriétés	211 \$	202 \$	298 \$	315 \$	6 \$	6 \$	(11) \$	(32) \$	504 \$	491 \$
Bénéfice d'exploitation net	132	127	170	182	2	4	12	(6)	316	307
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	325	165	259	198	12	3	(271)	(201)	325	165

	<i>(en millions de dollars)</i>					
	Au 30 septembre 2016					
	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés	
Actifs courants		442 \$	419 \$	26 \$	(606) \$	281 \$
Actifs non courants		8 412	5 129	332	(5 085)	8 788
Passifs courants		602	467	5	(602)	472
Passifs non courants		4 048	1 627	140	(1 423)	4 392

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

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

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

³⁾ Cette colonne présente globalement les participations dans toutes les filiales de FCR autres que les filiales 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 un important actionnaire de la Société. Au 30 septembre 2016, Gazit était le propriétaire véritable de 36,5 % (42,2 % au 31 décembre 2015) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime sur Gazit.

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.

La convention d'actionnaires intervenue entre Gazit et Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. (« Alony-Hetz ») a pris fin le 3 avril 2016. Avant la résiliation de la convention, Alony-Hetz était une partie liée et, au 31 mars 2016, était le propriétaire véritable de 5,7 % des actions ordinaires de la Société. Aux termes de la résiliation de la convention d'actionnaires, entre autres, i) Gazit avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détient de la Société à l'appui de l'élection de jusqu'à deux représentants d'Alony-Hetz au conseil d'administration de la Société, et ii) Alony-Hetz avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détenait de la Société à l'appui de l'élection de candidats de Gazit aux postes restants d'administrateurs de la Société.

Coentreprise

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, une filiale de Main and Main Developments a reçu de Main and Main Urban Realty des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les produits d'intérêts et autres produits consolidés de la Société totalisant 0,5 M\$ et 1,4 M\$ (0,5 M\$ et 1,2 M\$ au 30 septembre 2015).

Filiales de la Société

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

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

	2016			2015				2014
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
<i>(nombre d'actions en milliers)</i>								
Produits locatifs tirés des propriétés	167 877 \$	167 576 \$	168 100 \$	164 244 \$	160 639 \$	166 249 \$	163 661 \$	161 700 \$
Bénéfice d'exploitation net	107 612	105 083	102 996	103 295	102 585	104 233	99 780	102 151
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	88 464	169 556	66 957	38 947	24 750	94 267	45 901	44 807
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :								
De base	0,37 \$	0,73 \$	0,30 \$	0,17 \$	0,11 \$	0,42 \$	0,21 \$	0,21 \$
Dilué	0,36 \$	0,71 \$	0,29 \$	0,17 \$	0,11 \$	0,41 \$	0,21 \$	0,21 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – bénéfice par action	250 596	243 235	243 467	226 537	225 536	241 494	223 652	226 114
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	68 607 \$	42 704 \$	48 339 \$	84 757 \$	59 811 \$	62 172 \$	37 696 \$	84 472 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	68 789 \$	64 200 \$	61 504 \$	58 424 \$	61 651 \$	60 940 \$	55 054 \$	57 611 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,29 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,25 \$	0,27 \$
Flux de trésorerie d'exploitation	67 451 \$	66 368 \$	61 902 \$	58 848 \$	47 477 \$	59 509 \$	55 432 \$	48 080 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,28 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,26 \$	0,21 \$	0,27 \$	0,25 \$	0,22 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation	240 708	233 014	226 692	226 537	225 537	223 298	220 861	217 299
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	67 756 \$	66 533 \$	62 642 \$	59 498 \$	62 306 \$	63 824 \$	57 960 \$	61 460 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés par action après dilution	0,27 \$	0,28 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,24 \$	0,26 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels	67 756 \$	63 383 \$	62 563 \$	59 498 \$	62 306 \$	63 905 \$	57 095 \$	61 092 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés opérationnels par action après dilution	0,27 \$	0,28 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,27 \$	0,24 \$	0,26 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation ajustés	249 282	241 598	240 440	240 409	239 504	237 381	237 315	233 784
Dividende régulier	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$
Total de l'actif	9 068 841 \$	8 690 655 \$	8 387 567 \$	8 278 526 \$	8 212 411 \$	8 124 267 \$	8 022 510 \$	7 908 184 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	1 277 697	1 272 977	1 322 909	1 248 637	1 201 018	1 094 150	1 093 808	1 173 410
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	4 171 426	3 961 179	3 666 239	3 639 952	3 645 911	3 660 290	3 566 144	3 470 271
Autres								
Nombre de propriétés	159	161	160	158	158	157	157	158
Superficie locative brute (en milliers)	25 137	25 238	24 800	24 431	24 256	24 270	24 238	24 331
Taux d'occupation	95,0 %	95,2 %	95,0 %	94,8 %	94,7 %	94,7 %	95,6 %	96,0 %

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

Le rapport annuel 2015 de la Société présente une analyse des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations utilisées et les jugements exercés dans la préparation des états financiers consolidés, soit les méthodes comptables qui ont trait aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'évaluation des instruments financiers à des fins d'évaluation et de présentation de l'information financière et à l'estimation des actifs et des passifs d'impôt différé. La direction a établi qu'au 30 septembre 2016, il n'y avait eu aucun changement à l'évaluation des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations et le jugement, telles qu'elles ont été présentées en détail dans le rapport annuel 2015 de la Société.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURS

Se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016 pour plus de renseignements sur les changements de méthodes comptables futurs.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 septembre 2016, le chef de la direction et la chef de la direction des finances de la Société, avec l'aide de la direction et d'autres membres du personnel de la Société, au besoin, ont élaboré les contrôles et les procédures de communication de l'information de la Société de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les divers rapports déposés ou soumis par la Société en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et présentée de façon exacte, et ont élaboré les contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers pour des besoins externes conformément aux IFRS.

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

La Société n'a apporté aucun changement à ses contrôles internes à l'égard de l'information financière au cours du trimestre clos le 30 septembre 2016 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de la Société. Sur une base continue, la Société continuera d'analyser ses contrôles et ses procédures pour les points susceptibles d'être améliorés.

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

51	Bilans consolidés résumés intermédiaires
52	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
53	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
54	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
55	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
56	Notes annexes
56	1 Description de la Société
56	2 Principales méthodes comptables
57	3 Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
58	4 Immeubles de placement
62	5 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
62	6 Débiteurs
63	7 Autres actifs
63	8 Gestion du capital
65	9 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
67	10 Débentures de premier rang non garanties
67	11 Débentures convertibles
69	12 Créiteurs et autres passifs
69	13 Capitaux propres
73	14 Bénéfice d'exploitation net
73	15 Produits d'intérêts et autres produits
74	16 Charges d'intérêts
74	17 Charges du siège social
75	18 Autres profits (pertes) et (charges)
75	19 Impôt sur le résultat
76	20 Bénéfice par action
76	21 Gestion du risque
79	22 Évaluation de la juste valeur
80	23 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
81	24 Engagements et éventualités
81	25 Opérations entre parties liées
82	26 Événement postérieur à la date du bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Note	30 septembre 2016 (non audité)	31 décembre 2015 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement – centres commerciaux	4	8 239 829 \$	7 779 482 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	4	73 653	29 853
Participation dans des coentreprises		132 511	160 119
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	323 937	124 442
Total des placements immobiliers		8 769 930	8 093 896
Autres actifs non courants	7	17 944	14 284
Total des actifs non courants		8 787 874	8 108 180
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 d)	81 399	9 164
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	56 988	35 476
Débiteurs	6	18 632	17 705
Autres actifs	7	42 898	10 264
		199 917	72 609
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4 d)	81 050	97 737
Total des actifs courants		280 967	170 346
Total de l'actif		9 068 841 \$	8 278 526 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	903 391 \$	839 891 \$
Facilités de crédit	9	255 653	216 850
Déventures de premier rang non garanties	10	2 421 162	2 244 091
Déventures convertibles	11	207 373	327 343
Autres passifs	12	35 270	29 685
Passifs d'impôt différé	19	569 345	504 701
Total des passifs non courants		4 392 194	4 162 561
Passifs courants			
Dette bancaire	23 d)	—	26 200
Emprunts hypothécaires	9	100 783	184 111
Facilités de crédit	9	7 785	7 785
Déventures de premier rang non garanties	10	124 942	—
Créditeurs et autres passifs	12	228 456	229 555
	4 d), 9	461 966	447 651
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		10 085	—
Total des passifs courants		472 051	447 651
Total du passif		4 864 245	4 610 212
CAPITAUX PROPRES			
Détenteurs d'actions ordinaires	13	4 171 426	3 639 952
Participation ne donnant pas le contrôle		33 170	28 362
Total des capitaux propres		4 204 596	3 668 314
Total du passif et des capitaux propres		9 068 841 \$	8 278 526 \$

Se reporter aux notes annexes.

Approuvé par le conseil d'administration :



John Hagan
Administrateur



Adam E. Paul
Administrateur

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

<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>	Note	2016	2015	2016	2015
Produits locatifs tirés des propriétés		167 877 \$	160 639 \$	503 553 \$	490 549 \$
Coûts d'exploitation des propriétés		60 265	58 054	187 862	183 951
Bénéfice d'exploitation net	14	107 612	102 585	315 691	306 598
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	15	5 095	5 919	12 488	14 004
Charges d'intérêts	16	(38 972)	(40 070)	(118 242)	(121 850)
Charges du siège social	17	(7 969)	(8 474)	(24 859)	(27 102)
Coûts de transaction abandonnée		(5)	(172)	(161)	(715)
Charge d'amortissement		(496)	(663)	(957)	(2 184)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises		1 488	154	9 454	10 166
Autres profits (pertes) et (charges)	18	(2 077)	(14 204)	(898)	(15 542)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	46 237	(15 024)	205 986	47 314
		3 301	(72 534)	82 811	(95 909)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		110 913	30 051	398 502	210 689
Impôt différé	19	22 203	5 503	71 393	45 862
Bénéfice net		88 710 \$	24 548 \$	327 109 \$	164 827 \$
Bénéfice net attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		88 464 \$	24 750 \$	324 975 \$	164 918 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		246	(202)	2 134	(91)
		88 710 \$	24 548 \$	327 109 \$	164 827 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :					
De base	20	0,37 \$	0,11 \$	1,40 \$	0,74 \$
Dilué	20	0,36 \$	0,11 \$	1,36 \$	0,73 \$

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>	2016	2015	2016	2015
Bénéfice net	88 710 \$	24 548 \$	327 109 \$	164 827 \$
Autres éléments du résultat global				
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables disponibles à la vente ¹	—	—	—	(34)
Reclassement dans le bénéfice net des profits (pertes) sur les titres négociables disponibles à la vente	—	—	—	147
Profits latents (pertes latentes) sur les couvertures de flux de trésorerie ¹	(1 721)	(7 638)	(12 711)	(10 081)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie	398	290	1 042	797
	(1 323)	(7 348)	(11 669)	(9 171)
(Recouvrement) charge d'impôt différé	(352)	(1 909)	(3 104)	(2 583)
Autres éléments du résultat global	(971)	(5 439)	(8 565)	(6 588)
Résultat global	87 739 \$	19 109 \$	318 544 \$	158 239 \$
Résultat global attribuable :				
Aux détenteurs d'actions ordinaires	87 493 \$	19 311 \$	316 410 \$	158 330 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	246	(202)	2 134	(91)
	87 739 \$	19 109 \$	318 544 \$	158 239 \$

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

Se reporter aux notes annexes.

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			(note 13 a))	(note 13 b))			
31 décembre 2015	844 382 \$	(17 062)\$	2 768 983 \$	43 649 \$	3 639 952 \$	28 362 \$	3 668 314 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	324 975	—	—	—	324 975	2 134	327 109
Émission d'actions ordinaires	—	—	287 589	—	287 589	—	287 589
Frais d'émission, déduction faite des impôts	—	—	(9 125)	—	(9 125)	—	(9 125)
Dividendes	(151 759)	—	—	—	(151 759)	—	(151 759)
Intérêts sur les débetures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	13 645	—	13 645	—	13 645
Rachat de débetures convertibles	—	—	60 294	(1 184)	59 110	—	59 110
Options, unités d'actions différées, unités d'actions incessibles et unités d'actions attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	13 659	1 945	15 604	—	15 604
Autres éléments du résultat global	—	(8 565)	—	—	(8 565)	—	(8 565)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	2 674	2 674
30 septembre 2016	1 017 598 \$	(25 627)\$	3 135 045 \$	44 410 \$	4 171 426 \$	33 170 \$	4 204 596 \$
<hr/>							
<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
31 décembre 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)
Intérêts sur les débetures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	18 857	—	18 857	—	18 857
Rachat et conversion de débetures convertibles	—	—	38 614	(885)	37 729	—	37 729
Options, unités d'actions différées et unités d'actions incessibles, montant net	—	—	18 757	397	19 154	—	19 154
Autres éléments du résultat global	—	(6 588)	—	—	(6 588)	—	(6 588)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	(103)	(103)
30 septembre 2015	854 070 \$	(15 658)\$	2 762 549 \$	44 950 \$	3 645 911 \$	27 376 \$	3 673 287 \$

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>	Note	2016	2015	2016	2015
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		88 710 \$	24 548 \$	327 109 \$	164 827 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	(46 237)	15 024	(205 986)	(47 314)
Charges d'intérêts	16	38 972	40 070	118 242	121 850
Charge d'amortissement		496	663	957	2 184
Quote-part du bénéfice de coentreprises		(1 488)	(154)	(9 454)	(10 166)
Distribution des coentreprises		—	393	573	1 578
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	16	(36 223)	(39 415)	(106 710)	(110 470)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	23 a)	22 790	13 259	71 098	54 230
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23 b)	1 587	5 423	(36 181)	(16 991)
Dépenses liées au portefeuille de projets de développement résidentiel		—	—	—	(52)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		68 607	59 811	159 648	159 676
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit					
Emprunts, déduction faite des coûts de financement	9	50 912	123 902	284 401	235 413
Versements en capital	9	(7 109)	(7 452)	(21 548)	(23 350)
Remboursements		(35 414)	(9 887)	(231 136)	(184 486)
Remboursement des emprunts liés au portefeuille de projets de développement résidentiel		—	—	—	(3 572)
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts liés à l'émission	10	152 347	—	300 922	93 573
Règlement de contrats de couverture		—	(5 363)	(4 074)	(5 363)
Remboursement de débetures convertibles		—	—	(60 294)	—
Rachat de débetures convertibles	11 c)	(253)	(3 515)	(3 810)	(11 014)
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		167 042	4 631	287 969	100 462
Paiement de dividendes		(50 554)	(47 771)	(147 575)	(141 900)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net		1 450	3 406	2 674	(103)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		278 421	57 951	407 529	59 660
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition de centres commerciaux	4 c)	(15 450)	(14 238)	(212 973)	(72 603)
Acquisition de terrains destinés au développement	4 c)	—	—	(34 728)	—
Produit net de la cession de propriétés	4 d)	45 116	703	118 431	22 667
Distributions des coentreprises		1 390	—	49 284	45 098
Apports aux coentreprises		(7 290)	(21 731)	(11 626)	(54 613)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement		(55 801)	(68 448)	(161 303)	(209 384)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		652	(2 502)	(4 063)	7 939
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	23 c)	(231 300)	(13 056)	(211 764)	17 700
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(262 683)	(119 272)	(468 742)	(243 196)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (dette bancaire), montant net		84 345	(1 510)	98 435	(23 860)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) au début de la période		(2 946)	(4 999)	(17 036)	17 351
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) à la fin de la période	23 d)	81 399 \$	(6 509) \$	81 399 \$	(6 509) \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

1. DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

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

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

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

b) Mode de présentation

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

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

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

c) Approbation des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil d'administration et leur publication a été autorisée le 9 novembre 2016.

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

a) Modifications aux IFRS

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

Partenariats

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

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

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

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

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

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de la Société pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 et l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

					Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Centres commer- ciaux	Terrains destinés au dévelop- pement
Solde au début de la période	3 337 859 \$	1 820 967 \$	2 748 246 \$	7 907 072 \$	7 870 719 \$	36 353 \$
Acquisitions	102 553	56 198	88 953	247 704	212 976	34 728
Dépenses d'investissement	91 125	14 252	55 926	161 303	159 230	2 073
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	103 401	12 703	89 882	205 986	205 487	499
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	2 106	858	2 001	4 965	4 965	—
Cessions	(22 126)	(102 403)	(3 011)	(127 540)	(127 540)	—
Réévaluation du prix d'acquisition différé d'un centre commercial	—	—	(4 958)	(4 958)	(4 958)	—
Solde à la fin de la période	3 614 918 \$	1 802 575 \$	2 977 039 \$	8 394 532 \$	8 320 879 \$	73 653 \$
Immeubles de placement					8 239 829 \$	73 653 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					81 050	—
Total					8 320 879 \$	73 653 \$

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

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,5 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2015) sont donnés en garantie pour 1,3 G\$ d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit.

b) Évaluation des immeubles de placement

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

Aux	30 septembre 2016		31 décembre 2015	
<i>(en millions de dollars)</i>	Juste valeur	Taux de capitalisation moyen pondéré	Juste valeur	Taux de capitalisation moyen pondéré
Région centrale	3 567 \$	5,3 %	3 328 \$	5,5 %
Région de l'Est	1 796	6,0 %	1 814	6,1 %
Région de l'Ouest	2 958	5,4 %	2 729	5,5 %
Total ou moyenne pondérée	8 321 \$	5,5 %	7 871 \$	5,7 %

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des centres commerciaux en fonction des taux de capitalisation au 30 septembre 2016 :

Au 30 septembre 2016	<i>(en millions de dollars)</i>
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	Augmentation (diminution) correspondante de la valeur des centres commerciaux
(0,75) %	1 217 \$
(0,50) %	771 \$
(0,25) %	367 \$
0,25 %	(334) \$
0,50 %	(640) \$
0,75 %	(923) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 78 M\$ ou une diminution de 76 M\$ de la juste valeur des centres commerciaux. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé ne constitue pas une mesure définie par les IFRS. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé reflète des activités immobilières stables à long terme, en supposant un certain niveau d'inoccupation, de dépenses d'investissement et de dépenses d'exploitation nécessaires pour maintenir un taux d'occupation stable. Les taux d'inoccupation moyens utilisés pour calculer le bénéfice d'exploitation net stabilisé pour les locataires autres que les locataires majeurs varient généralement de 2 % à 5 %. Une augmentation de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé, conjuguée à une diminution de 0,25 % du taux de capitalisation, entraînerait une hausse de 448 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 407 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 2016 et 2015, la Société a fait l'acquisition de centres commerciaux et de terrains destinés au développement dans le but d'en tirer des produits locatifs et d'y effectuer des activités de développement et de réaménagement futures. Ces acquisitions sont décrites dans le tableau qui suit :

Trimestres clos les 30 septembre	2016		2015	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'achat total, y compris les coûts d'acquisition	15 450 \$	— \$	15 691 \$	— \$
Emprunts hypothécaires repris et emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	—	—	(1 453)	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	15 450 \$	— \$	14 238 \$	— \$

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2016		2015	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'achat total, y compris les coûts d'acquisition	212 973 \$	34 728 \$	74 056 \$	— \$
Emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	—	—	(1 453)	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	212 973 \$	34 728 \$	72 603 \$	— \$

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	31 décembre
	2016	2015
Juste valeur totale	81 050 \$	97 737 \$
Emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	10 085 \$	— \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4,1 %	— %

La diminution de 16,7 M\$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2015 découle principalement de cessions conclues pendant l'exercice considéré ainsi que d'une modification apportée à la composition des immeubles classés comme détenus en vue de la vente.

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2016 et 2015, la Société a vendu des centres commerciaux et des terrains destinés au développement comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Période de neuf mois close les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Total du prix de vente	50 355 \$	760 \$	127 540 \$	23 137 \$
Emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	(4 500)	—	(6 950)	—
Immeubles – frais de vente	(739)	(57)	(2 159)	(470)
Total du produit en trésorerie	45 116 \$	703 \$	118 431 \$	22 667 \$

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

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

Au 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total pour les centres commerciaux et les terrains destinés au développement ¹	3 614 918 \$	1 802 575 \$	2 977 039 \$	8 394 532 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				81 399
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				380 925
Autres actifs				60 842
Débiteurs				18 632
Participation dans des coentreprises				132 511
Total de l'actif				9 068 841 \$

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

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

5. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	131 072 \$	120 173 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	3 665	4 269
Dépôt sur un immeuble de placement b)	189 200	—
Total non courant	323 937 \$	124 442 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	43 830 \$	23 499 \$
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	13 092	11 907
Autres débiteurs	66	70
Total courant	56 988 \$	35 476 \$
Total	380 925 \$	159 918 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 30 septembre 2016, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt nominal et effectif moyen pondéré de 6,3 % (6,3 % au 31 décembre 2015) et viennent à échéance entre 2016 et 2025.
- b) Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2016, la Société a consenti une avance de 189,2 M\$ à titre de dépôt pour l'acquisition d'un immeuble de placement en construction situé à One Bloor Street, à Toronto. Le dépôt porte intérêt à un taux de 4,5 % jusqu'à la date de clôture de l'acquisition, prévue en octobre 2017.
- c) La Société a investi dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

6. DÉBITEURS

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 3,7 M\$ [2,8 M\$ au 31 décembre 2015])	16 266 \$	16 844 \$
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	2 366	861
Total	18 632 \$	17 705 \$

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

7. AUTRES ACTIFS

Aux	Note	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 4,8 M\$ [3,9 M\$ au 31 décembre 2015])		8 990 \$	3 153 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 3,4 M\$ [3,1 M\$ au 31 décembre 2015])		2 290	2 172
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	6 664	8 274
Placement dans une obligation détenu jusqu'à l'échéance		—	685
Total non courant		17 944 \$	14 284 \$
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		7 413 \$	3 824 \$
Charges payées d'avance		35 129	4 457
Autres dépôts		306	1 924
Trésorerie soumise à restrictions		50	59
Total courant		42 898 \$	10 264 \$
Total		60 842 \$	24 548 \$

8. GESTION DU CAPITAL

La Société gère son capital, compte tenu de ses objectifs d'affaires à long terme, pour apporter une stabilité et réduire les risques tout en dégagant de ses placements des rendements acceptables à long terme pour les actionnaires. La structure du capital de la Société comprend actuellement des actions ordinaires, des débentures de premier rang non garanties, des hypothèques, des débentures convertibles, des facilités de crédit 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 2016	31 décembre 2015
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	— \$	26 200 \$
Emprunts hypothécaires	1 012 641	1 020 358
Facilités de crédit	263 438	224 635
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la société)	46 955	3 878
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la société)	70 399	43 669
Débetures de premier rang non garanties	2 550 000	2 250 000
Débetures convertibles	212 921	337 271
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 21,98 \$ [18,35 \$ au 31 décembre 2015])	5 343 453	4 138 622
Total du capital investi	9 499 807 \$	8 044 633 \$

La Société est assujettie aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débetures de premier rang non garanties et ses facilités de crédit. Conformément aux modalités des ententes de crédit de la Société, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Au 30 septembre 2016, la Société respectait toutes les clauses restrictives financières qui s'appliquent à elle. Les principaux ratios de la Société sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	Clauses restrictives	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Ratio de la dette nette sur l'actif total		42,4 %	42,9 %
Ratio du total des actifs non grevés sur les emprunts non garantis, calculés au taux de capitalisation moyen pour les dix derniers trimestres ¹	≥1,3	2,0	2,2
Capitaux propres, en utilisant la moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars) ¹	>1,6 G\$	3,9 \$	3,6 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ¹	<35 %	12,9 %	13,1 %
Pour les périodes de quatre trimestres closes les			
Ratio de couverture des intérêts (ratio BAIIA sur les charges d'intérêts) ¹	>1,65	2,5	2,5
Ratio de couverture des charges fixes (ratio BAIIA sur les obligations liées au service de la dette) ¹	>1,50	2,2	2,1

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

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

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 014 259 \$	1 024 002 \$
Facilité de crédit non garantie	196 755	195 000
Facilités de crédit garanties	66 683	29 635
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	1 277 697 \$	1 248 637 \$
Courants	108 568 \$	191 896 \$
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	10 085	—
Non courants	1 159 044	1 056 741
Total	1 277 697 \$	1 248 637 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties sont garantis par les immeubles de placement de la Société. Au 30 septembre 2016, un montant d'environ 2,5 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2015) des immeubles de placement, qui totalisaient 8,4 G\$ (7,9 G\$ au 31 décembre 2015), avait été donné en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties (note 4 a)).

Au 30 septembre 2016, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 4,5 % (4,8 % au 31 décembre 2015) et venaient à échéance de 2016 à 2026. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires était de 4,4 % (4,5 % au 31 décembre 2015).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 30 septembre 2016 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2016 (reste de l'exercice)	7 106 \$	21 359 \$	28 465 \$	3,5 %
2017	27 071	82 902	109 973	4,0 %
2018	23 189	124 321	147 510	5,4 %
2019	20 469	106 714	127 183	6,5 %
2020	18 819	45 858	64 677	5,3 %
De 2021 à 2026	57 199	477 634	534 833	3,7 %
	153 853 \$	858 788 \$	1 012 641 \$	4,4 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			1 618	
Total			1 014 259 \$	

Les facilités de crédit de la Société au 30 septembre 2016 sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Au 30 septembre 2016	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Dette bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilité de crédit renouvelable						
Non garantie	800 000 \$	(196 755) \$	(33 948) \$	569 297 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2021
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2018	112 500	(39 523)	—	72 977	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2017	7 953	(7 785)	—	168	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2017
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2019	11 875	(11 875)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	27 septembre 2019
Arrivant à échéance en 2018	7 500	(7 500)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	6 septembre 2018
Total	939 828 \$	(263 438) \$	(33 948) \$	642 442 \$		

La Société peut puiser des fonds en dollars canadiens ou américains dans sa facilité de crédit non garantie, et au 30 septembre 2016, elle avait prélevé néant \$ CA et 150,0 M\$ US. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, la Société avait conclu des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Le 30 juin 2016, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2021, selon les mêmes modalités.

En septembre 2016, la Société a conclu deux facilités de crédit garanties totalisant 19,4 M\$ selon la participation proportionnelle de la Société, et venant à échéance entre 2018 et 2019.

10. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		30 septembre 2016			31 décembre 2015	
Série	Échéance	Taux d'intérêt		Capital impayé	Passif	Passif
		Nominal	Effectif			
H	31 janvier 2017	5,85 %	5,99 %	125 000 \$	124 942 \$	124 814 \$
I	30 novembre 2017	5,70 %	5,79 %	125 000	124 881	124 809
J	30 août 2018	5,25 %	5,66 %	50 000	49 745	49 678
K	30 novembre 2018	4,95 %	5,17 %	100 000	99 555	99 411
L	30 juillet 2019	5,48 %	5,61 %	150 000	149 501	149 382
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	175 000	174 987	174 985
N	1 ^{er} mars 2021	4,50 %	4,63 %	175 000	174 132	174 002
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	200 000	198 506	198 323
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	246 956	246 637
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	298 756	298 643
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	301 360	301 466
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	301 814	301 941
T	6 mai 2026	3,60 %	3,56 %	300 000	300 969	—
Total ou moyenne pondérée		4,57 %	4,63 %	2 550 000 \$	2 546 104 \$	2 244 091 \$
Courante				125 000	124 942	—
Non courante				2 425 000	2 421 162	2 244 091
Total				2 550 000 \$	2 546 104 \$	2 244 091 \$

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

Le 6 mai 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T d'un montant en capital de 150,0 M\$, lesquelles viennent à échéance le 6 mai 2026. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,6 % par année et à un taux effectif de 3,7 %, payable semestriellement à partir du 6 novembre 2016.

Le 29 septembre 2016, la Société a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série T d'un montant additionnel de 150,0 M\$, lesquelles portent intérêt à un taux effectif de 3,4 %, ce qui représente une réouverture de cette série de débentures.

11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Aux		30 septembre 2016				31 décembre 2015			
Série	Échéance	Taux d'intérêt		Capital	Passif	Capitaux propres	Capital	Passif	Capitaux propres
		Nominal	Effectif						
H	31 mars 2017	4,95 %	6,51 %	—	—	—	71 006	69 697	1 415
G	31 mars 2018	5,25 %	6,66 %	—	—	—	49 582	48 144	1 146
E	31 janvier 2019	5,40 %	6,90 %	54 670	52 921	2 084	55 060	52 793	2 099
F	31 janvier 2019	5,25 %	6,07 %	51 601	50 697	351	53 720	52 506	365
I	31 juillet 2019	4,75 %	6,19 %	51 217	49 666	1 403	51 604	49 579	1 414
J	28 février 2020	4,45 %	5,34 %	55 433	54 089	389	56 299	54 624	394
Total ou moyenne pondérée		4,96 %	6,12 %	212 921 \$	207 373 \$	4 227 \$	337 271 \$	327 343 \$	6 833 \$

a) Capital et intérêts

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, 0,7 million d'actions ordinaires (1,0 million d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015) ont été émises, pour un montant de 13,6 M\$ (18,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015) aux fins du versement des intérêts aux détenteurs de débetures convertibles. Chaque série de débetures convertibles de la Société est assortie d'intérêts payables semestriellement et est convertible en actions ordinaires de la Société au gré des détenteurs, pendant les périodes de conversion et aux prix de conversion indiqués dans le tableau qui suit.

Échéance	Taux d'intérêt nominal	TSX	Option du détenteur de convertir au prix de conversion	Option de la Société de racheter à la valeur du montant en capital		Prix de conversion
				(conditionnel ¹)	la valeur du montant en capital ²	
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 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 débetures à un prix correspondant à leur montant en capital, plus les intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des 20 jours de Bourse consécutifs se terminant 5 jours avant l'avis de rachat ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion, en donnant un préavis écrit de 30 à 60 jours.
- ² Période au cours de laquelle la Société peut racheter les débetures à un prix correspondant à leur montant en capital, plus les intérêts courus et impayés, en donnant un préavis écrit de 30 à 60 jours.
- ³ Ces débetures sont convertibles au gré du détenteur en actions ordinaires de la Société à un prix de conversion de 26,75 \$ par action ordinaire jusqu'au 31 juillet 2017 et de 27,75 \$ par action ordinaire par la suite.
- ⁴ Ces débetures sont convertibles au gré du détenteur en actions ordinaires de la Société à un prix de conversion de 26,75 \$ par action ordinaire jusqu'au 28 février 2018 et de 27,75 \$ par action ordinaire par la suite.

b) Remboursement de capital

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

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

Le 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre de rachat ») pour toutes ses séries de débetures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat arrivera à échéance le 28 août 2017 ou avant si la Société termine le rachat en vertu de l'offre de rachat à une date plus rapprochée. Tous les rachats effectués dans le cadre de l'offre de rachat le seront aux prix du marché ayant cours lors du rachat, et le moment sera déterminé par la Société ou en son nom.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2016 et 2015, 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	2016		2015	
	Montant en capital acheté	Montant payé	Montant en capital acheté	Montant payé
Total	3 762 \$	3 810 \$	10 900 \$	11 014 \$

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Note	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations a)		6 618 \$	8 353 \$
Contrats de location de terrains à payer		9 499	9 789
Dérivés à la juste valeur	22	15 598	8 171
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		1 752	1 699
Produit différé		1 803	1 673
Total des passifs non courants		35 270 \$	29 685 \$
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		65 317 \$	59 222 \$
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		49 309	49 593
Dividendes à payer		52 215	48 491
Intérêts à payer		33 363	38 537
Dépôts des locataires		25 408	23 391
Dérivés à la juste valeur	22	2 844	788
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		—	9 533
Total des passifs courants		228 456 \$	229 555 \$
Total		263 726 \$	259 240 \$

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

13. CAPITAUX PROPRES

a) Capital social

Le capital social autorisé de la Société se compose d'un nombre illimité d'actions privilégiées et d'actions ordinaires. Les actions privilégiées peuvent être émises à l'occasion en une ou en plusieurs séries, chaque série comprenant le nombre d'actions, les désignations, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions que le conseil d'administration détermine par résolution; les actions privilégiées ne donnent pas de droit de vote et ont priorité de rang sur les actions ordinaires en ce qui concerne les dividendes et les distributions en cas de dissolution. Aucune action privilégiée n'a été émise. Chaque action ordinaire comporte un droit de vote et participe de façon égale aux bénéfices et à l'actif net 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		2016		2015	
	Note	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré
Émises et en circulation au début de la période		225 538	2 768 983 \$	216 374	2 600 605 \$
Paiement d'intérêts sur les débetures convertibles	11	673	13 645	1 024	18 857
Rachat et conversion de débetures convertibles	11	3 080	60 294	2 152	38 614
Exercice d'options et d'unités d'actions incessibles et différées		728	13 659	1 121	18 757
Émission d'actions ordinaires		13 087	287 589	4 494	88 435
Coûts liés à l'émission d'actions et autres, déduction faite de l'incidence fiscale		—	(9 125)	—	(2 719)
Émises et en circulation à la fin de la période		243 106	3 135 045 \$	225 165	2 762 549 \$

Les dividendes réguliers versés par action ordinaire se sont établis à 0,645 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 (0,645 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015).

Le 26 mai 2016, la Société a émis 5,5 millions d'actions ordinaires à un prix de 21,10 \$ par action, pour un produit brut de 115,0 M\$.

Le 17 août 2016, la Société a émis également 7,6 millions d'actions ordinaires à un prix de 22,60 \$ par action, pour un produit brut de 172,6 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		2016			2015			
	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total
Solde au début de la période	19 532 \$	6 833 \$	17 284 \$	43 649 \$	19 292 \$	7 964 \$	18 182 \$	45 438 \$
Rachat de débetures convertibles en actions ordinaires	1 386	(2 561)	—	(1 175)	—	(885)	—	(885)
Rachat de débetures convertibles	36	(45)	—	(9)	220	(220)	—	—
Options dont les droits sont acquis	—	—	618	618	—	—	458	458
Exercice d'options	—	—	(1 146)	(1 146)	—	—	(1 073)	(1 073)
Unités d'actions différées dont les droits sont acquis	—	—	559	559	—	—	784	784
Unités d'actions incessibles	—	—	1 563	1 563	—	—	2 138	2 138
Unités d'actions attribuées en fonction de la performance	—	—	351	351	—	—	—	—
Exercice d'unités d'actions incessibles et différées	—	—	—	—	—	—	(1 910)	(1 910)
Solde à la fin de la période	20 954 \$	4 227 \$	19 229 \$	44 410 \$	19 512 \$	6 859 \$	18 579 \$	44 950 \$

c) Options sur actions

Au 30 septembre 2016, la Société était autorisée à attribuer jusqu'à 15,2 millions d'options sur actions ordinaires (15,2 millions au 31 décembre 2015) à l'intention des employés, des dirigeants et des administrateurs de la Société. Au 30 septembre 2016, 1,7 million d'options sur actions ordinaires (2,7 millions au 31 décembre 2015) pouvaient encore être attribuées à des employés, à des dirigeants et à des administrateurs de la Société. De plus, au 30 septembre 2016, il y avait en tout 4,4 millions d'options sur actions ordinaires en cours. Les options attribuées par la Société expirent généralement dix ans après la date d'attribution, et l'acquisition des droits se fait sur une période de cinq ans.

Les options en cours au 30 septembre 2016 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 9,81 \$ à 20,24 \$ (9,81 \$ à 19,96 \$ au 31 décembre 2015).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, un montant de 0,5 M\$ (0,3 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015) a été comptabilisé comme une charge liée aux options sur actions.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2016		2015	
	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	4 199	17,56 \$	4 956	16,89 \$
Attribuées a)	1 000	19,69	881	18,93
Exercées b)	(728)	17,18	(1 121)	15,77
Déchues	(30)	18,96	(278)	18,50
Arrivées à expiration	(2)	15,47	—	—
En cours à la fin de la période	4 439	18,09 \$	4 438	17,48 \$

- a) La juste valeur associée aux options émises a été calculée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black-Scholes en fonction des hypothèses qui figurent dans le tableau suivant et est comptabilisée comme une charge de rémunération au cours de la période d'acquisition des droits.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2016	2015
Options sur actions attribuées (en milliers)	1 000	881
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans	10 ans
Prix d'exercice	19,69 \$	18,93 \$
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	4,35 %	4,56 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	0,78 %	1,20 %
Juste valeur (en milliers)	1 082 \$	920 \$

- b) Le prix moyen pondéré par action auquel les options ont été exercées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 était de 21,34 \$ (19,15 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015).

d) Régimes d'unités d'actions

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers)	2016		2015	
	UAD	UAI/UAP	UAD	UAI/UAP
En cours au début de la période	349	374	452	328
Attribuées a)	26	171	23	92
Dividendes déclarés	11	10	13	13
Exercées	—	—	(122)	(3)
Déchues	—	—	—	(3)
En cours à la fin de la période	386	555	366	427
Unités d'actions pouvant être attribuées en fonction de la réserve actuelle ¹	221	163	267	376
Charge comptabilisée pour la période	328 \$	1 683 \$	542 \$	1 468 \$

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

- a) La juste valeur des UAD attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, qui était de 0,4 M\$ (0,4 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société en vigueur à la date d'attribution. La juste valeur des UAI et des UAP attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, qui était de 3,5 M\$ (1,7 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2015), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société à la date d'attribution. La juste valeur associée aux unités attribuées en vertu des régimes susmentionnés est comptabilisée comme une charge de rémunération au cours des périodes d'acquisition des droits.
- b) La juste valeur associée aux UAP est calculée selon le modèle de simulation de Monte-Carlo d'après les hypothèses ci-dessous ainsi qu'un facteur d'ajustement de la performance fondé sur le rendement total pour l'actionnaire des actions ordinaires de la Société par rapport à l'Indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX.

Période de neuf mois close le 30 septembre	2016
UAP attribuées (en milliers)	106
Durée jusqu'à l'expiration	3 ans
Taux de volatilité moyen pondéré	13,4 %
Corrélation moyenne pondérée	41,9 %
Rendement pour l'actionnaire total moyen pondéré	8,8 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	0,6 %
Juste valeur (en milliers)	2 197 \$

14. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

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

Trimestre clos le 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	70 498 \$	43 388 \$	54 763 \$	168 649 \$	(772) \$	167 877 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 638	18 594	17 443	61 675	(1 410)	60 265
Bénéfice d'exploitation net	44 860 \$	24 794 \$	37 320 \$	106 974 \$	638 \$	107 612 \$

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	67 177 \$	41 893 \$	52 835 \$	161 905 \$	(1 266) \$	160 639 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 286	17 421	16 927	59 634	(1 580)	58 054
Bénéfice d'exploitation net	41 891 \$	24 472 \$	35 908 \$	102 271 \$	314 \$	102 585 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	208 469 \$	132 703 \$	164 654 \$	505 826 \$	(2 273) \$	503 553 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	79 214	57 850	54 043	191 107	(3 245)	187 862
Bénéfice d'exploitation net	129 255 \$	74 853 \$	110 611 \$	314 719 \$	972 \$	315 691 \$

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	206 604 \$	129 081 \$	157 008 \$	492 693 \$	(2 144) \$	490 549 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	78 557	55 980	51 509	186 046	(2 095)	183 951
Bénéfice d'exploitation net	128 047 \$	73 101 \$	105 499 \$	306 647 \$	(49) \$	306 598 \$

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent respectivement 5,2 M\$ et 16,2 M\$ (respectivement 5,5 M\$ et 16,8 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2015) se rapportant à la rémunération du personnel.

15. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2016	2015	2016	2015
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et des placements en trésorerie	5	267 \$	268 \$	851 \$	1 311 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts, de dépôts et d'emprunts hypothécaires	5	3 198	2 229	7 310	7 162
Honoraires et autres produits		1 630	3 422	4 327	5 531
Total		5 095 \$	5 919 \$	12 488 \$	14 004 \$

16. CHARGES D'INTÉRÊTS

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2016	2015	2016	2015
Emprunts hypothécaires	9	12 054 \$	12 601 \$	35 957 \$	38 997 \$
Facilités de crédit	9	1 860	928	5 193	2 303
Débetures de premier rang non garanties	10	28 333	26 996	82 421	79 845
Débetures convertibles (sans effet sur la trésorerie)	11	3 175	5 226	11 411	16 941
Total des charges d'intérêts		45 422	45 751	134 982	138 086
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(6 450)	(5 681)	(16 740)	(16 236)
Charges d'intérêts		38 972 \$	40 070 \$	118 242 \$	121 850 \$
Intérêts sur les débetures convertibles payés en actions ordinaires	11	(5 282)	(8 473)	(13 645)	(18 857)
Variation des intérêts courus		3 540	8 588	5 174	9 949
Taux d'intérêt effectif inférieur au (excédant le) taux d'intérêt nominal sur les débetures de premier rang non garanties et les débetures convertibles		7	(166)	(159)	(614)
Intérêts effectifs versés en excédent du taux d'intérêt nominal sur les emprunts hypothécaires repris		499	935	1 737	2 811
Amortissement des coûts de financement différés		(1 513)	(1 539)	(4 639)	(4 669)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		36 223 \$	39 415 \$	106 710 \$	110 470 \$

17. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Salaires, traitements et avantages du personnel	5 957 \$	6 713 \$	19 671 \$	22 352 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	891	923	2 465	2 268
Autres coûts du siège social	2 603	2 599	7 496	8 358
Total des charges du siège social	9 451	10 235	29 632	32 978
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 482)	(1 761)	(4 773)	(5 876)
Charges du siège social	7 969 \$	8 474 \$	24 859 \$	27 102 \$

18. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	— \$	79 \$	784 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	(696)	(1 202)	1 194	(2 658)
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	43	14	(1 109)	(236)
Produit tiré de Target	—	—	3 150	—
Immeubles de placement – frais de vente	(739)	(57)	(2 159)	(470)
Frais de restructuration	(653)	(12 959)	(1 988)	(12 959)
Autre	(32)	—	(65)	(3)
Total	(2 077) \$	(14 204) \$	(898) \$	(15 542) \$

Au cours du deuxième trimestre, la Société a comptabilisé une perte de 1,2 M\$ au remboursement anticipé de la dette liée au rachat des débiteures convertibles de série G et de série H. Au cours du même trimestre, la Société a comptabilisé un produit de 3,2 M\$ aux termes du plan d'arrangement de Target en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* du Canada relativement à la fermeture de deux magasins Target en 2015 et qui faisaient partie du portefeuille de la Société.

19. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Le tableau qui suit présente un rapprochement du taux d'imposition de la Société prévu par la loi et de son taux d'imposition effectif pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2016 et 2015 :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'imposition fédéral-provincial combiné de 26,6 % (26,4 % en 2015) pour le Canada	29 503 \$	7 934 \$	106 002 \$	55 622 \$
Augmentation (diminution) de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Tranche de gains en capital non imposables et autres	(8 241)	(694)	(36 053)	(15 957)
Incidence de la variation du taux d'imposition prévu par la loi	—	—	—	7 375
Autres	941	(1 737)	1 444	(1 178)
Impôt différé	22 203 \$	5 503 \$	71 393 \$	45 862 \$

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	
	2016	2015	2016	2015
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	88 464 \$	24 750 \$	324 975 \$	164 918 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débetures convertibles, déduction faite de l'impôt	2 330	—	6 933	11 293
Bénéfice entrant dans le calcul du bénéfice dilué par action	90 794 \$	24 750 \$	331 908 \$	176 211 \$
<i>(en milliers)</i>				
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entrant dans le calcul du bénéfice de base par action	239 846	225 278	232 857	222 799
Options	862	258	596	437
Débetures convertibles	9 888	—	10 132	17 338
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution	250 596	225 536	243 585	240 574

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 <i>(en dollars, sauf le nombre d'options en milliers)</i>	Prix d'exercice	Nombre d'actions, advenant l'exercice	
		2016	2015
Options sur actions ordinaires	18,40 \$	—	580
Options sur actions ordinaires	18,41 \$	—	240
Options sur actions ordinaires	18,97 \$	—	636
Options sur actions ordinaires	19,02 \$	—	50
Options sur actions ordinaires	19,96 \$	—	251
Débetures convertibles – série E – 5,40 %	22,62 \$	—	2 912
Débetures convertibles – série F – 5,25 %	23,77 \$	—	2 854
Débetures convertibles – série G – 5,25 %	23,25 \$	s. o.	2 604
Débetures convertibles – série H – 4,95 %	23,75 \$	s. o.	3 729
Débetures convertibles – série I – 4,75 %	26,75 \$ – 27,75 \$	—	2 710
Débetures convertibles – série J – 4,45 %	26,75 \$	—	2 963

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre <i>(en dollars, sauf le nombre d'options en milliers)</i>	Prix d'exercice	Nombre d'actions, advenant l'exercice	
		2016	2015
Options sur actions ordinaires	19,02 \$	—	50
Options sur actions ordinaires	19,96 \$	—	251

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 de la diversité de ses locataires de même qu'en réduisant le montant auquel elle est exposée relativement à chacun de ses locataires. Au 30 septembre 2016, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») représentait 10,3 % des loyers minimaux annualisés de la Société et s'était vu attribuer une note de première qualité. Outre Loblaw, aucun autre locataire ne représentait plus de 10 % du loyer minimal annualisé. La réussite d'un locataire sur la durée de son contrat de location et sa capacité à respecter ses engagements relatifs aux contrats de location dépendent de plusieurs facteurs. Rien ne garantit que les locataires seront en mesure d'honorer leurs obligations existantes ou leurs contrats de location actuels, et ce, jusqu'à la date d'expiration. La Société réduit généralement le risque de perte de crédit relatif aux débiteurs par voie d'affectations hypothécaires enregistrées sur les biens immobiliers.

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

c) Risque de liquidité

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

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de la Société au 30 septembre 2016 :

	Reste de l'exercice 2016	Paiements exigibles par période			Total
		2017 à 2018	2019 à 2020	Par la suite	
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	7 106 \$	50 260 \$	39 288 \$	57 199 \$	153 853 \$
Remboursements à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	21 359	207 223	152 572	477 634	858 788
Facilités de crédit et dette bancaire	—	54 808	11 875	196 755	263 438
Débetures de premier rang non garanties	—	400 000	325 000	1 825 000	2 550 000
Obligations au titre des intérêts ¹	40 344	296 774	229 917	291 630	858 665
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	238	1 939	1 962	16 210	20 349
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	51 002	34 182	—	—	85 184
Autres coûts engagés	37 041	—	—	—	37 041
Total des obligations contractuelles²	157 090 \$	1 045 186 \$	760 614 \$	2 864 428 \$	4 827 318 \$

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 2016 (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 peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de payer le capital et les intérêts sur toutes ses débetures convertibles en circulation au moyen de l'émission d'actions ordinaires et, par conséquent, les débetures convertibles n'ont pas été prises en considération dans ce tableau.

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 2016, la Société avait prélevé des avances en trésorerie de 196,8 M\$ (195,0 M\$ au 31 décembre 2015) sur ses facilités de crédit renouvelables.

Par ailleurs, au 30 septembre 2016, la Société avait des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 35,5 M\$ (55,6 M\$ au 31 décembre 2015) qui ont été consentis par des institutions financières dans le but principal de soutenir certaines obligations contractuelles de la Société.

22. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

Aux	30 septembre 2016			31 décembre 2015		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Évalués à la juste valeur						
Actifs financiers						
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net	13 092 \$	— \$	— \$	11 907 \$	— \$	— \$
Placements dans une société en commandite disponibles à la vente	—	—	3 665	—	—	4 269
Passifs financiers						
Dérivés à la juste valeur (passifs)	—	18 442	—	—	8 959	—
Évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	— \$	— \$	361 417 \$	— \$	— \$	141 354 \$
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 040 225	—	—	1 048 090	—
Facilités de crédit	—	263 438	—	—	224 635	—
Débiteures de premier rang non garanties	—	2 766 176	—	—	2 414 392	—
Débiteures convertibles	218 279	—	—	341 874	—	—

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

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	31 décembre
			2016	2015
Contrats à terme sur obligations	Oui	Octobre 2016	(2 006) \$	(788) \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Mars 2022 à septembre 2026	(15 598)	(8 171)
Swaps de devises	Non	Octobre 2016	(838)	—
Total			(18 442) \$	(8 959) \$

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée en utilisant la valeur actualisée des contrats à terme et des swaps à l'aide de taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché. Les modèles tiennent également compte de la qualité du crédit des contreparties, des courbes des taux d'intérêt et des courbes des taux à terme. Au 30 septembre 2016, les taux d'intérêt se situaient entre 1,0 % et 2,6 % (entre 1,5 % et 3,2 % au 31 décembre 2015).

23. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2016	2015	2016	2015
Ajustements de loyers calculés de façon linéaire		(1 812) \$	(1 491) \$	(4 968) \$	(3 634) \$
Immeubles de placement – frais de vente	18	739	57	2 159	470
(Profits réalisés) pertes réalisées à la vente de titres négociables	18	—	—	(79)	(784)
Pertes latentes (profits latents) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	18	696	1 202	(1 194)	2 658
(Profits nets) pertes nettes au règlement anticipé de la dette	18	(43)	(14)	1 109	236
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		975	947	2 646	2 367
Impôt différé	19	22 203	5 503	71 393	45 862
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		32	7 055	32	7 055
Total		22 790 \$	13 259 \$	71 098 \$	54 230 \$

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	
	2016	2015	2016	2015
Débiteurs	8 327 \$	2 827 \$	(927) \$	(1 710) \$
Charges payées d'avance	(1 595)	1 346	(30 716)	(21 708)
Dettes fournisseurs et charges à payer	(5 863)	2 510	(4 509)	7 835
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	1 593	(1 053)	2 018	(960)
Variation des autres éléments du fonds de roulement	(875)	(207)	(2 047)	(448)
Total	1 587 \$	5 423 \$	(36 181) \$	(16 991) \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2016	2015	2016	2015
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(231 348) \$	(19 849) \$	(232 610) \$	(47 318) \$
Remboursements des prêts et créances hypothécaires	48	6 793	20 758	42 849
Placement dans des titres négociables, montant net	—	—	(742)	(2 403)
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	—	830	24 572
Montant net	(231 300) \$	(13 056) \$	(211 764) \$	17 700 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire)

Aux	30 septembre 2016	31 décembre 2015
Trésorerie ¹	81 399 \$	9 164 \$
Dette bancaire	—	(26 200)
Total	81 399 \$	(17 036) \$

¹ Au 31 décembre 2015, 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 107,1 M\$ (78,4 M\$ au 31 décembre 2015) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations de tiers, y compris, sans toutefois s'y limiter, des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans les coentreprises et les actifs sous-jacents.
- c) La Société est éventuellement redevable, par voie de lettres de crédit émises à son intention dans le cours normal des activités par des institutions financières, d'un montant de 35,5 M\$ (29,4 M\$ au 31 décembre 2015).
- d) La Société a des obligations en tant que preneur à bail de terrains dans le cadre de contrats de location à long terme. Les engagements annuels dans le cadre de ces contrats de location de terrains s'élèvent à environ 0,9 M\$ (0,9 M\$ au 31 décembre 2015), l'obligation totale s'établissant à 20,3 M\$ (21,1 M\$ au 31 décembre 2015).
- e) Dans le cours normal des activités, la Société a amorcé des négociations et a conclu diverses ententes relativement à la possibilité d'acquérir de nouvelles propriétés et de céder des propriétés composant déjà son portefeuille. Aucun de ces engagements ou éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait avoir une incidence importante sur la situation financière de la Société.
- f) La Société est conjointement garante au moyen d'une option de vente qui peut être exercée jusqu'en octobre 2022.

25. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

a) Principal actionnaire

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est un actionnaire important de la Société. Au 30 septembre 2016, Gazit était le propriétaire véritable de 36,5 % (42,2 % au 31 décembre 2015) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime sur Gazit.

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	
	2016	2015	2016	2015
Remboursements de services professionnels	— \$	50 \$	143 \$	155 \$

Au 30 septembre 2016, les montants à payer par Gazit s'élevaient à 0,1 M\$ (0,1 M\$ au 31 décembre 2015).

La convention d'actionnaires intervenue entre Gazit et Alony-Hetz Properties and Investments Ltd. (« Alony-Hetz ») a pris fin le 3 avril 2016. Avant la résiliation de la convention, Alony-Hetz était une partie liée et, au 31 mars 2016, était le propriétaire véritable de 5,7 % des actions ordinaires de la Société. Aux termes de la résiliation de la convention d'actionnaires, entre autres, i) Gazit avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détient de la Société à l'appui de l'élection de jusqu'à deux représentants d'Alony-Hetz au conseil d'administration de la Société, et ii) Alony-Hetz avait accepté d'utiliser les droits de vote associés aux actions ordinaires qu'elle détenait de la Société à l'appui de l'élection de candidats de Gazit aux postes restants d'administrateurs de la Société.

b) Coentreprise

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, une filiale de Main and Main Developments LP, a reçu de M+M Urban Realty LP des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les honoraires et autres produits consolidés de la Société totalisant respectivement 0,6 M\$ et 1,6 M\$ (0,6 M\$ et 1,4 M\$ au 30 septembre 2015).

c) Filiales de la Société

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

26. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le quatrième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 12 janvier 2017 à ses actionnaires inscrits le 30 décembre 2016.

Information à l'intention des actionnaires

SIÈGE SOCIAL

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

BUREAU DE MONTRÉAL

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

BUREAU D'OTTAWA

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

BUREAU DE CALGARY

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

BUREAU D'EDMONTON

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

BUREAU DE VANCOUVER

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

SYMBOLES À LA BOURSE DE TORONTO

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

AGENT DES TRANSFERTS

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

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION

Adam E. Paul
Président et chef de la direction

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

Jordan Robins
*Vice-président directeur et
chef de l'exploitation*

Gregory J. Menzies
Vice-président exécutif

Gareth Burton
Premier vice-président, Construction

Carmine Francella
Premier vice-président, Location

Jodi M. Shpigel
Première vice-présidente, Développement

Maryanne McDougald
Première vice-présidente, Exploitation

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

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

AUDITEURS

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

ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

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

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

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

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



Vos Achats au Quotidien  

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