



YORKVILLE VILLAGE

2017

TROISIÈME TRIMESTRE

FIRST CAPITAL REALTY INC.

Profil de la Société

First Capital Realty (TSX : FCR) compte parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur et 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 2017, la Société détenait des participations dans 159 propriétés, totalisant environ 25,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute. La valeur de First Capital Realty s'élève à plus de 9,2 G\$, et ses actions ordinaires sont cotées à la Bourse de Toronto.

Points saillants financiers

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
<i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>		
Total de l'actif ¹	9 932 \$	9 171 \$
Total de la capitalisation boursière ²	4 801 \$	5 033 \$
Valeur de l'entreprise ²	9 170 \$	9 162 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{1, 2}	43,3 %	42,6 %
Dividendes trimestriels par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$

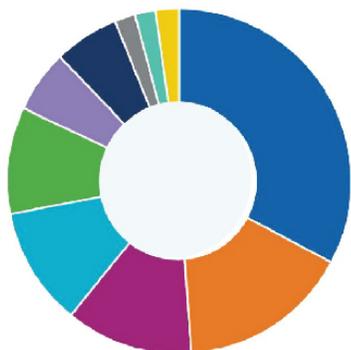
Points saillants de l'exploitation

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017	2016
<i>(en millions de dollars, sauf les montants par action)</i>		
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	558 \$	325 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	2,25 \$	1,36 \$
Produits locatifs tirés des propriétés ¹	524 \$	509 \$
Bénéfice d'exploitation net ^{1, 2}	330 \$	320 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 2}		
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	212 \$	194 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,87 \$	0,83 \$
Flux de trésorerie d'exploitation	211 \$	196 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,86 \$	0,84 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation	163 \$	160 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés^{1, 2}		
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés	181 \$	178 \$

¹⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS – Participation proportionnelle » du rapport de gestion de la Société.

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

Marchés urbains*



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

* Loyers minimaux annuels au 30 septembre 2017

Vos Achats au Quotidien®

	NOMBRE DE MAGASINS	% DE LOCATION	LOCATAIRES
Magasins d'alimentation	133	17,7 %	
Pharmacies	132	9,4 %	
Magasins de vins et spiritueux	100	3,5 %	
Banques et coopératives d'épargne et de crédit	214	8,7 %	
Restaurants et cafés	962	13,7 %	
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1 464	15,1 %	
Centres de conditionnement physique	81	3,5 %	
Garderies et écoles	92	1,2 %	
Autres détaillants de produits de consommation de base	550	18,1 %	
Autres locataires	599	9,1 %	

Au 30 septembre 2017

Rapport de gestion

Table des matières

1	Introduction	38	Autres profits (pertes) et (charges)
1	Mise en garde concernant les déclarations prospectives	38	Impôt sur le résultat
2	Aperçu des activités et stratégie d'affaires	39	Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés
3	Perspectives et contexte commercial actuel		
5	Mesures financières non définies par les IFRS		
10	Information consolidée sommaire et points saillants	42	Structure du capital et liquidités
12	Aperçu des activités et de l'exploitation	42	Capital investi
12	Placements immobiliers	42	Notations
16	Immeubles de placement – centres commerciaux	43	Échéance de l'encours de la dette et du capital
16	Acquisitions de 2017	44	Emprunts hypothécaires
17	Cessions de 2017	45	Facilités de crédit
17	Dépenses d'investissement	47	Débetures de premier rang non garanties
18	Évaluation des immeubles de placement	47	Débetures convertibles
19	Propriétés en voie de développement	48	Capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires
24	Main and Main Urban Realty	48	Liquidités
24	Location et occupation	49	Flux de trésorerie
28	Les 40 principaux locataires	49	Obligations contractuelles
29	Échéances des contrats de location	50	Éventualités
30	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	50	Dividendes
31	Résultats d'exploitation	51	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
31	Résultats consolidés du troisième trimestre	52	Opérations entre parties liées
32	Rapprochement des comptes consolidés résumés de résultats, tels que présentés, et de la participation proportionnelle de la Société	52	Événements postérieurs à la date de bilan
34	Bénéfice d'exploitation net	53	Données financières trimestrielles
36	Produits d'intérêts et autres produits	54	Estimations comptables critiques
36	Charges d'intérêts	54	Changements de méthodes comptables futurs
37	Charges du siège social	54	Contrôles et procédures
		55	Risques et incertitudes

Rapport de gestion

INTRODUCTION

Le présent rapport de gestion de First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty » ou la « Société ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation de la performance et résume la situation financière et les résultats d'exploitation pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015. Des renseignements additionnels, y compris la plus récente notice annuelle de la Société, sont disponibles sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et sur le site Web de la Société, à l'adresse www.fcr.ca.

Tous les montants sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Les résultats historiques et les pourcentages compris dans les états financiers consolidés intermédiaires non audités et les états financiers consolidés annuels audités ainsi que les rapports de gestion connexes de la Société, y compris les tendances qui pourraient en ressortir, ne sont pas forcément représentatifs des résultats futurs. L'information présentée dans le présent rapport de gestion est fondée sur les renseignements mis à la disposition de la direction et est datée du 7 novembre 2017.

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

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

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

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

Toutes les déclarations prospectives figurant dans le présent rapport de gestion sont datées du 7 novembre 2017 et sont faites sous réserve de ces mises en garde.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE D’AFFAIRES

First Capital Realty (TSX : FCR) compte parmi les plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés ayant un supermarché comme locataire majeur et 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 2017, la Société détenait des participations dans 159 propriétés, totalisant environ 25,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

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

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

PERSPECTIVES ET CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL

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

Changements dans les habitudes des consommateurs

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

Évolution du marché de la vente au détail

Ces dernières années, la Société a observé l'apparition et l'expansion sur le marché canadien de plusieurs détaillants américains et internationaux d'envergure, comme Walmart, Marshalls, Nordstrom, Saks Fifth Avenue, Uniglo et autres. Bien que ce repositionnement ait donné lieu à de nouvelles occasions pour la Société, il a aussi avivé la concurrence sur le marché de la vente au détail au Canada. De plus, nombre de détaillants, notamment Sears Canada, Toys "R" Us, Lululemon, Express, Bebe, BCBG Max Azria, HMV, Mexx, Future Shop, Black's, Nine West, Target et Cuir Danier, 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 veille continuellement 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 2017, le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de propriétés déjà détenues a connu une croissance de 2,7 % par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette croissance du portefeuille de propriétés déjà détenues est surtout attribuable à l'augmentation des loyers, aux renouvellements de contrats de location à des taux plus élevés et aux projets de réaménagement concrétisés. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le taux d'occupation mensuel moyen pour l'ensemble des propriétés faisant partie du portefeuille était de 94,8 %, par rapport à 94,9 %, tandis que le taux d'occupation total mensuel moyen des propriétés déjà détenues était de 96,0 %, par rapport à 96,1 % à la période correspondante de l'exercice précédent.

Les municipalités urbaines où la Société exerce ses activités continuent d'axer leurs efforts sur l'accroissement de la densité au sein de l'infrastructure existante, ce qui offre à la Société de multiples occasions de développement et de réaménagement dans son portefeuille de propriétés urbaines, qui comprend des terrains adjacents et des terrains destinés au développement. Au 30 septembre 2017, la Société avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 14,3 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour développement futur (2,5 millions de pieds carrés de superficie de commerce de détail et 11,9 millions de pieds carrés de superficie résidentielle), dont environ 0,5 million de pieds carrés pour des projets qui sont actuellement en voie de développement.

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

Au cours des neuf premiers mois, une superficie de 110 000 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 100,2 M\$. Une superficie de près de 108 000 pieds carrés de nouveaux locaux était occupée au taux moyen de location net de 37,44 \$ le pied carré, soit bien au-dessus des loyers moyens de 19,48 \$ 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, la Société a acquis trois immeubles productifs de revenus et a accru sa participation dans deux propriétés existantes au montant de 26,6 M\$, ce qui a permis d'ajouter une superficie locative brute de 59 300 pieds carrés au portefeuille. De plus, durant cette période, la Société a investi 114,1 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement.

La Société continue d'évaluer ses propriétés et cédera à l'occasion des propriétés secondaires. Cela lui permet de réinjecter des capitaux dans ses projets de développement urbain où la population, la hausse des loyers et les tendances de consommation offrent de meilleures perspectives de croissance à long terme. Au cours des neuf premiers mois, la Société a cédé six propriétés, une parcelle de terrain, ainsi qu'un immeuble excédentaire pour un produit brut total de 47,1 M\$.

Activité de financement

Au cours des neuf premiers mois, la Société a contracté de nouveaux emprunts hypothécaires de 103,3 M\$ dont le taux d'intérêt effectif moyen pondéré est de 3,6 % et la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance, de 10,0 ans.

Le 31 janvier 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débetures convertibles de série E à 5,40 % et de série F à 5,25 %, pour un total de 106,1 M\$. Le prix de rachat total et les intérêts courus sur les débetures convertibles ont été payés en trésorerie. De plus, la Société a remboursé ses débetures de premier rang non garanties de série H à 5,85 % totalisant 125,0 M\$.

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

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

Perspectives

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

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

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

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

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

Participation proportionnelle

La participation proportionnelle, ou la quote-part, 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. Selon les IFRS, les deux coentreprises de la Société comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont présentées globalement dans un seul poste au bilan consolidé et au compte de résultat consolidé. Aux fins de la présentation dans le rapport de gestion, les deux coentreprises de la Société comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont présentées comme si elles étaient comptabilisées selon la consolidation proportionnelle. Pour présenter selon la consolidation proportionnelle les deux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, la direction attribue une quote-part des produits, des charges, des actifs et des passifs à chaque poste pertinent qui remplace celui présenté dans les états financiers consolidés présentés selon les IFRS. De plus, selon les IFRS, la Société contrôle une troisième coentreprise et consolide 100 % des produits, des charges, des actifs et des passifs dans les états financiers consolidés. Aux fins de la présentation dans le rapport de gestion, la coentreprise consolidée est aussi présentée comme si elle était comptabilisée selon la consolidation proportionnelle. Pour présenter la coentreprise consolidée selon la consolidation proportionnelle, la direction soustrait de chaque rubrique la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle (la fraction que la Société ne contrôle pas) des produits, des charges, des actifs et des passifs. La direction présente la participation proportionnelle de la Société dans ses trois 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. De plus, les prêteurs de la Société exigent de la direction que les données sur la dette soient établies en fonction de la participation proportionnelle.

Afin que la présentation de la superficie locative brute de la Société soit conforme à la présentation de l'information financière sur une base proportionnelle, depuis le 1^{er} janvier 2017, sauf indication contraire, toute superficie locative brute est présentée selon la participation proportionnelle de la Société (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle, contre 25,2 millions de pieds carrés à 100 % au 30 septembre 2017). Les montants comparatifs et certaines mesures, comme le taux d'occupation et le taux moyen pondéré par pied carré occupé, ont été retraités afin de les rendre conformes à la présentation actuelle. Ces modifications ont eu une incidence négligeable sur les mesures déjà présentées par la Société.

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

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

Bénéfice d'exploitation net

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

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

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

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

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

Flux de trésorerie d'exploitation

Les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure reconnue et largement utilisée dans le secteur de l'immobilier, principalement par les entités cotées qui détiennent et exploitent des immeubles productifs de revenus. La Société calcule les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALPAC ») publiées en février 2017 dans le document intitulé *White Paper on Funds From Operations and Adjusted Funds From Operations for IFRS*. La direction estime que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure financière additionnelle utile de performance opérationnelle puisqu'ils excluent les profits et les pertes liés à la juste valeur sur les immeubles de placement ainsi que certains éléments inclus dans le calcul du bénéfice net de la Société qui ne constituent pas nécessairement les meilleurs indicateurs de la performance opérationnelle à long terme de la Société, tels que les frais de vente des immeubles de placement et l'impôt différé. Les flux de trésorerie d'exploitation fournissent un aperçu de la performance financière de la Société qui n'est pas immédiatement rendu par le bénéfice net calculé en vertu des IFRS. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement du bénéfice net et des flux de trésorerie d'exploitation à la rubrique « Résultats d'exploitation — Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ».

Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

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

Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

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

La direction estime que les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure utile pour mesurer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation puisqu'ils représentent la trésorerie durable qui est disponible pour verser des dividendes aux actionnaires. Les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés comprennent un certain nombre d'ajustements aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation en vertu des IFRS, notamment l'élimination des fluctuations saisonnières et non récurrentes du fonds de roulement, l'ajout de flux de trésorerie liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et la déduction des dépenses réelles d'investissement visant le maintien des produits et des dépenses réelles d'investissements recouvrables auprès des locataires. Enfin, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés comportent un ajustement destiné à exclure, conformément aux IFRS, la quote-part ne donnant pas le contrôle des flux de trésorerie des activités d'exploitation attribuée à la coentreprise consolidée de la Société.

Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les IFRS et des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés à la rubrique « Résultats d'exploitation — Flux de trésorerie d'exploitation, flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ».

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

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

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

Les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, des flux de trésorerie d'exploitation et des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sont des mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS dont la direction se sert pour évaluer la durabilité des versements de dividendes par la Société. Les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et des flux de trésorerie d'exploitation sont établis à l'aide du dividende déclaré par action divisé par les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ou les flux de trésorerie d'exploitation par action. Le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés est calculé sur quatre trimestres continus en divisant le total des dividendes en trésorerie provenant des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sur la même période. La direction estime qu'un ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés qui est calculé sur quatre trimestres est plus pertinent qu'un ratio de distribution pour un trimestre donné, étant donné l'incidence des fluctuations nettes du fonds de roulement d'une période à l'autre.

Valeur de l'entreprise

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

Dette nette

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

Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement

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

Total des actifs non grevés

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

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

Aux 30 septembre	2017	2016
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés	159	159
Superficie locative brute (en pieds carrés) (à 100 %)	25 168 000	25 137 000
Superficie locative brute (en pieds carrés) (sur une base proportionnelle)	23 751 000	23 721 000
Taux d'occupation des propriétés déjà détenues – stables ¹	96,4 %	96,2 %
Taux d'occupation total du portefeuille	95,3 %	94,9 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ²		
Projets d'immeubles de détail	2 477 000	3 131 000
Projets d'immeubles résidentiels	11 856 000	11 156 000
Taux moyen par pied carré occupé	19,48 \$	19,11 \$
Superficie locative brute développée et concrétisée sur une base proportionnelle	110 000	159 000
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues – stables		
– augmentation (diminution) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1, 3, 4}	2,0 %	0,2 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues		
– augmentation (diminution) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{1, 3, 4}	2,7 %	0,8 %
Information financière⁵		
Immeubles de placement – centres commerciaux ⁶	9 022 883 \$	8 320 879 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement ⁶	79 053 \$	73 653 \$
Total de l'actif	9 861 267 \$	9 068 841 \$
Emprunts hypothécaires ⁶	1 025 281 \$	1 014 259 \$
Facilités de crédit	430 945 \$	263 438 \$
Déventures de premier rang non garanties	2 720 626 \$	2 546 104 \$
Déventures convertibles	54 181 \$	207 373 \$
Capitaux propres	4 618 170 \$	4 171 426 \$
Capitalisation et niveau d'endettement		
Actions en circulation (en milliers)	243 964	243 106
Valeur de l'entreprise ¹	9 170 000 \$	9 478 000 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{1, 4}	43,3 %	42,4 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,4	5,5

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Produits, bénéfice et flux de trésorerie⁵				
Produits et autres produits	179 363 \$	172 972 \$	538 067 \$	516 041 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	110 610 \$	107 612 \$	326 172 \$	315 691 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	17 906 \$	46 237 \$	441 353 \$	205 986 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	83 046 \$	88 464 \$	558 256 \$	324 975 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,34 \$	0,36 \$	2,25 \$	1,36 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires, après dilution - IFRS (en milliers)	248 626 \$	250 596 \$	249 751 \$	243 585 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	85 956 \$	68 607 \$	162 793 \$	159 648 \$
Dividendes				
Dividendes	52 612 \$	52 375 \$	157 733 \$	151 759 \$
Dividendes par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,645 \$	0,645 \$
Flux de trésorerie d'exploitation^{1, 4}				
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	73 298 \$	68 789 \$	212 457 \$	194 492 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	0,30 \$	0,29 \$	0,87 \$	0,83 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels	71,7 %	74,1 %	74,1 %	77,7 %
Flux de trésorerie d'exploitation	73 720 \$	67 451 \$	210 925 \$	195 720 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	0,30 \$	0,28 \$	0,86 \$	0,84 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	71,7 %	76,8 %	75,0 %	76,8 %
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	245 137	240 708	245 014	233 453
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés^{1, 4}				
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés	72 221 \$	67 507 \$	180 642 \$	178 392 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sur quatre trimestres continus			89,4 %	s. o.

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

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

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

⁴⁾ Compte tenu des coentreprises comptabilisées selon la consolidation proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS – Participation proportionnelle » du présent rapport de gestion.

⁵⁾ Présentée conformément aux IFRS.

⁶⁾ Comprennent les propriétés et les emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET DE L'EXPLOITATION

Placements immobiliers

Catégories de propriétés de placement

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

Total des propriétés déjà détenues comprenant :

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapprochement des bilans consolidés résumés et de la participation proportionnelle de la Société

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

<i>Aux</i>	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	Bilan consolidé résumé ¹	Ajustement selon la participation proportionnelle	Participation proportionnelle	Participation proportionnelle
ACTIF				
Immeubles de placement – centres commerciaux	8 957 133 \$	64 695 \$	9 021 828 \$	8 481 385 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	72 041	19 537	91 578	156 027
Portefeuille de projets de développement résidentiel	5 483	9 956	15 439	11 127
Participation dans des coentreprises	179 610	(179 610)	—	—
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	72 762	150 464	223 226	83 050
Autres	574 238	5 969	580 207	439 103
Actif total	9 861 267 \$	71 011 \$	9 932 278 \$	9 170 692 \$
PASSIF				
Emprunts hypothécaires	1 025 281 \$	41 899 \$	1 067 180 \$	1 042 538 \$
Facilités de crédit	430 945	11 181	442 126	308 279
Dettes garanties par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	10 872	60 463	71 335	—
Autres	3 729 044	4 423	3 733 467	3 624 612
Total du passif	5 196 142	117 966	5 314 108	4 975 429
CAPITAUX PROPRES				
Attribuables aux actionnaires	4 618 170	—	4 618 170	4 195 263
Attribuables à la participation ne donnant pas le contrôle	46 955	(46 955)	—	—
Total des capitaux propres	4 665 125	(46 955)	4 618 170	4 195 263
Total du passif et des capitaux propres	9 861 267 \$	71 011 \$	9 932 278 \$	9 170 692 \$

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

Aperçu du portefeuille

Au 30 septembre 2017, la Société avait des participations dans 159 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 95,3 %, la superficie locative brute totale, de 25,2 millions de pieds carrés (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société) et la juste valeur, de 9,1 G\$. Ces chiffres se comparent à des participations dans 160 immeubles de placement – centres commerciaux, dont le taux d’occupation était de 94,9 %, la superficie locative brute totale, de 25,3 millions de pieds carrés (23,8 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société), et la juste valeur, de 8,5 G\$ au 31 décembre 2016. Au 30 septembre 2017, la superficie moyenne des centres commerciaux était d’environ 158 000 pieds carrés et variait d’environ 9 200 à plus de 573 000 pieds carrés.

Le portefeuille de propriétés déjà détenues comprend des centres commerciaux classés dans la sous-catégorie des propriétés déjà détenues – stables et des propriétés déjà détenues faisant l’objet de projets de réaménagement. Le portefeuille de propriétés déjà détenues se compose de 145 propriétés d’une superficie locative brute de 21,8 millions de pieds carrés (20,7 millions de pieds carrés selon la participation proportionnelle de la Société) et d’une juste valeur de 7,4 G\$. Ces propriétés représentent 91,2 % de l’ensemble des propriétés de la Société, 87,2 % de sa superficie locative brute et 81,3 % de sa juste valeur et ont généré un bénéfice d’exploitation net de 284,3 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, soit 86,0 % du bénéfice d’exploitation net total de la Société.

Le reste des actifs immobiliers de la Société est constitué de centres commerciaux qui en sont à divers stades de réaménagement, de centres commerciaux acquis en 2017 ou en 2016 et de propriétés dans leur proximité immédiate, ainsi que de propriétés détenues en vue de la vente.

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

Aux	30 septembre 2017					31 décembre 2016				
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d’occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	Taux d’occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
Propriétés déjà détenues – stables	131	17 577	6 180 \$	96,4 %	18,90 \$	131	17 583	5 831 \$	96,3 %	18,77 \$
Propriétés déjà détenues faisant l’objet de projets de réaménagement	14	3 128	1 204	95,8 %	20,12	14	3 078	1 099	96,2 %	19,83
Total des propriétés déjà détenues	145	20 705	7 384	96,3 %	19,08	145	20 661	6 930	96,3 %	18,93
Projets de réaménagement majeur	8	2 000	1 111	87,6 %	23,30	8	1 972	1 035	84,2 %	23,33
Projets de développement entièrement nouveaux	1	109	193	100,0 %	29,70	1	105	176	99,4 %	32,18
Acquisitions – 2017	—	10	26	70,9 %	43,19	—	—	—	— %	—
Acquisitions – 2016	4	615	308	93,2 %	22,93	4	617	282	93,1 %	22,54
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	1	312	66	84,0 %	11,26	1	312	50	84,1 %	11,39
Cessions – 2017	—	—	—	— %	—	1	153	42	81,6 %	15,91
Total¹	159	23 751	9 088 \$	95,3 %	19,48 \$	160	23 820	8 515 \$	94,9 %	19,30 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de la juste valeur des immeubles de placement de MMUR de 55 M\$ au 30 septembre 2017 et de 49 M\$ au 31 décembre 2016.

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

Aux	30 septembre 2017								31 décembre 2016					
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur	% de la juste valeur totale	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	% de la juste valeur totale	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels
Région centrale														
Région du Grand Toronto	46	6 781	3 368 \$	37 %	96,3 %	22,44 \$	33 %	46	6 757	3 085 \$	36 %	96,5 %	22,11 \$	33 %
Région du Golden Horseshoe	8	1 591	438	5 %	99,1 %	16,05	6 %	8	1 570	405	5 %	95,7 %	15,91	6 %
Région de London	7	733	180	2 %	94,9 %	15,41	2 %	7	783	173	2 %	93,7 %	15,16	3 %
	61	9 105	3 986	44 %	96,7 %	20,74	41 %	61	9 110	3 663	43 %	96,1 %	20,46	42 %
Région de l'Est														
Région du Grand Montréal	32	4 501	1 243	14 %	92,0 %	16,43	16 %	32	4 491	1 189	14 %	90,3 %	16,43	15 %
Région du Grand Ottawa	11	1 728	504	6 %	96,7 %	16,75	6 %	11	1 728	474	6 %	96,9 %	16,69	6 %
Ville de Québec	5	994	190	2 %	92,3 %	11,20	2 %	5	989	175	2 %	93,5 %	11,29	2 %
Autres	2	219	44	– %	99,2 %	13,82	1 %	2	218	43	1 %	100,0 %	13,43	1 %
	50	7 442	1 981	22 %	93,3 %	15,73	25 %	50	7 426	1 881	23 %	92,5 %	15,71	24 %
Région de l'Ouest														
Région du Grand Calgary	16	2 506	1 111	12 %	94,9 %	22,55	12 %	16	2 500	1 041	12 %	95,5 %	22,46	12 %
Région du Grand Vancouver	19	2 145	1 106	12 %	95,0 %	23,28	11 %	20	2 241	1 054	12 %	95,5 %	22,64	11 %
Région du Grand Edmonton	12	2 309	823	9 %	97,4 %	19,29	10 %	12	2 299	794	9 %	97,0 %	19,11	10 %
Red Deer	1	244	81	1 %	92,1 %	20,46	1 %	1	244	82	1 %	93,1 %	20,25	1 %
	48	7 204	3 121	34 %	95,6 %	21,63	34 %	49	7 284	2 971	34 %	95,9 %	21,37	34 %
Total ¹	159	23 751	9 088 \$	100 %	95,3 %	19,48 \$	100 %	160	23 820	8 515 \$	100 %	94,9 %	19,30 \$	100 %

¹ Selon la participation proportionnelle de la Société, compte non tenu de la juste valeur des immeubles de placement de MMUR de respectivement 55 M\$ et 49 M\$ en 2017 et 2016.

Immeubles de placement – centres commerciaux

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

<i>(en millions de dollars)</i>	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Solde au début de la période	8 961 \$	8 252 \$	8 453 \$	7 871 \$
Acquisitions				
Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles	16	—	27	197
Centres commerciaux acquis pour réaménagement	—	16	—	16
Activités de développement et améliorations du portefeuille	39	56	155	159
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	19	46	434	205
Cessions	(13)	(50)	(47)	(128)
Autres variations	1	1	1	1
Solde à la fin de la période	9 023 \$	8 321 \$	9 023 \$	8 321 \$
Participation dans des coentreprises – centres commerciaux	120	112	120	112
Participation proportionnelle de la Société à la fin de la période ¹	9 143 \$	8 433 \$	9 143 \$	8 433 \$

¹⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente aux 30 septembre 2017 et 2016 totalisant respectivement 121 M\$ et 83 M\$.

Acquisitions de 2017

Immeubles productifs de revenus – Centres commerciaux et superficies adjacentes additionnelles

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a acquis trois propriétés à proximité immédiate de centres commerciaux existants, en plus d'avoir augmenté sa participation dans deux propriétés existantes, comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville, province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	Coût d'acquisition (en millions)
1.	McKenzie Scotiabank (McKenzie Towne Centre)	Calgary, AB	T2	100 %	7 300	6,5 \$
2.	Domaine Metro Land (Centre Domaine) ²	Montréal, QC	T2	50 %	—	2,6
3.	4455-4457 Kingston Rd. (Morningside Crossing)	Toronto, ON	T2	100 %	7 100	1,7
4.	1507 Avenue Rd. (Avenue & Lawrence)	Toronto, ON	T3	100 %	3 000	6,7
5.	300 Hunt Club Road (Hunt Club Marketplace) ³	Ottawa, ON	T3	33 %	41 900	9,1
	Total				59 300	26,6 \$

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

²⁾ La Société a acquis une participation additionnelle de 50 % dans la propriété, portant sa participation totale à 100 %.

³⁾ La Société a acquis une participation additionnelle de 33 % dans la propriété, portant sa participation totale à 66 %.

Cessions de 2017

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a vendu des participations dans six propriétés, une parcelle de terrain, ainsi qu'un immeuble excédentaire, comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville, province	Trimestre de la cession	Participation vendue	Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	Superficie (en acres) ¹	Prix de vente brut (en millions)
1.	746 Baseline Rd.	London, ON	T1	100 %	48 600	2,0	
2.	McLaughlin Corners East	Mississauga, ON	T1	50 %	7 800	1,5	
3.	Carrefour St-Hubert	Longueuil, QC	T1	100 %	—	2,2	
4.	Pemberton II, 1640 Bridgman Ave.	North Vancouver, BC	T2	100 %	4 900	0,2	
5.	2525-2529 Danforth Ave.	Toronto, ON	T3	100 %	1 000	0,3	
6.	McKenzie Professional Centre	Saanich, BC	T3	100 %	44 200	2,0	
7.	Victoria Professional Centre	Victoria, BC	T3	100 %	39 600	1,6	
8.	Cook Street Plaza	Victoria, BC	T3	100 %	8 200	0,4	
	Total				154 300	10,2	47,1 \$

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

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, les frais généraux, y compris les salaires, et les coûts directs applicables du personnel interne, directement attribuables aux projets en cours.

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017		2016	
	Total des propriétés déjà détenues	Autres catégories de propriétés	Total	Total
Maintien des produits	15 250 \$	— \$	15 250 \$	10 122 \$
Augmentation des produits	13 803	11 745	25 548	30 288
Dépenses recouvrables auprès des locataires	3 917	670	4 587	7 901
Dépenses de développement	14 854	99 203	114 057	112 992
Total¹	47 824 \$	111 618 \$	159 442 \$	161 303 \$

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les dépenses d'investissement ont totalisé 159,4 M\$, comparativement à 161,3 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 1,9 M\$ est principalement attribuable à la diminution des dépenses recouvrables, compensée par l'augmentation des dépenses de développement engagées au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. Les dépenses de développement se sont accrues de 1,1 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, surtout en raison des projets de réaménagement majeur en cours, dont Yorkville Village, King High Line et 3080 Yonge Street.

Évaluation des immeubles de placement

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le taux de capitalisation effectif moyen pondéré du portefeuille d'immeubles de placement de la Société (selon sa participation proportionnelle) a glissé, passant de 5,5 % au 31 décembre 2016 à 5,3 %, en raison surtout d'un resserrement global des taux de capitalisation à Toronto et à Vancouver, et de la croissance stable du bénéfice d'exploitation net dans l'ensemble du portefeuille. La participation proportionnelle de la Société dans l'augmentation nette de la valeur des immeubles de placement a été de 464,3 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

La valeur de la participation proportionnelle de la Société dans ses centres commerciaux ainsi que les taux de capitalisation connexes sont présentés par région au 30 septembre 2017 et au 31 décembre 2016, comme suit :

Au 30 septembre 2017	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			Juste valeur
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	
<i>(en millions de dollars)</i>					
Région centrale	61	5,1 %	5,3 %	3,8 % à 7,0 %	3 986 \$
Région de l'Est	50	5,9 %	6,0 %	5,0 % à 7,0 %	1 981
Région de l'Ouest	48	5,2 %	5,3 %	3,8 % à 6,0 %	3 121
Total ou moyenne pondérée¹	159	5,3 %	5,5 %	3,8 % à 7,0 %	9 088 \$

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

Au 31 décembre 2016	Nombre de propriétés	Taux de capitalisation			Juste valeur
		Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette	
<i>(en millions de dollars)</i>					
Région centrale	61	5,3 %	5,5 %	4,1 % à 7,0 %	3 663 \$
Région de l'Est	50	5,9 %	6,0 %	5,0 % à 7,0 %	1 881
Région de l'Ouest	49	5,3 %	5,5 %	4,3 % à 6,5 %	2 971
Total ou moyenne pondérée¹	160	5,5 %	5,8 %	4,1 % à 7,0 %	8 515 \$

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

Propriétés en voie de développement

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

Projets en voie de développement

La Société a recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 14,3 millions de pieds carrés dans le portefeuille pour le développement futur dont une superficie de 0,5 million de pieds carrés est actuellement en voie de développement.

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

Au 30 septembre 2017	Pieds carrés (en milliers) ¹⁾		
	Commerce de détail	Résidentiel	Total
Activités de développement			
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	47	—	47
Projets de réaménagement majeur	199	—	199
Projets de développement entièrement nouveaux	131	156	287
	377	156	533
Superficie additionnelle future ne faisant pas l'objet d'un engagement			
À moyen terme	1 000	2 800	3 800
À long terme	1 100	8 900	10 000
	2 100	11 700	13 800
Total des projets en voie de développement	2 477	11 856	14 333

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

La Société détermine, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque propriété, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible de 11,7 millions de pieds carrés ne faisant pas l'objet d'un engagement. Les mesures de la Société pour chaque propriété peuvent comprendre la vente de la propriété, la vente des droits de densité résidentiels, la création d'une coentreprise afin de développer la propriété ou le développement de la propriété. La Société prévoit commencer le développement de la majeure partie de cette densité à long terme.

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

Investissement dans des propriétés en voie de développement

Au 30 septembre 2017, la Société avait investi 575,0 M\$ dans des propriétés en voie de développement et des parcelles de terrain destinées au développement, ce qui représentait environ 6,2 % de la valeur du portefeuille total.

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

Au 30 septembre 2017	Nombre de propriétés	Pieds carrés ^{1,2} (en milliers)	Investissement (en millions)		
			Projets de développement en cours	Pré-développement	Total ³
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	5	47	19 \$	— \$	19 \$
Projets de réaménagement majeur	4	199	135	106	241
Projets de développement entièrement nouveaux	2	287	141	—	141
Total des activités de développement et de réaménagement	11	533	295 \$	106 \$	401 \$
Total des terrains et des parcelles de terrains adjacentes destinés au développement				174 \$	174 \$
Total				280 \$	575 \$

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

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

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

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

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, une superficie totale de 110 000 pieds carrés de nouveaux locaux de commerce de détail en milieu urbain a été reclassée dans notre portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 100,2 M\$. De cette superficie, 108 000 pieds carrés ont été occupés au cours de l'exercice à un taux de location moyen de 37,44 \$ le pied carré, ce qui constitue un taux bien supérieur au taux moyen du portefeuille, soit 19,48 \$. Le potentiel de croissance est ainsi exploité grâce aux activités de développement et de réaménagement. La superficie restante transférée devrait être louée au cours des 12 prochains mois.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 33 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 27,79 \$ le pied carré. De cette superficie de 33 000 pieds carrés, 21 000 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 5,1 % 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 possession, de même que des charges de personnel et d'autres charges inscrites à l'actif. Toutefois, les taux de rendement réels pourraient différer si les coûts de développement dépassent les coûts actuellement prévus, si les modalités du contrat de location sont inférieures aux loyers de base, coûts d'exploitation ou taxes foncières prévus, ou si d'autres circonstances imprévues amènent les résultats réels à différer des hypothèses. La qualité des constructions de la Société est conforme à sa stratégie visant la propriété à long terme et la création de valeur, et reflète les normes élevées de la Société au titre de la construction, des matériaux, de l'architecture, de l'éclairage, du stationnement, de l'accès, des voies de circulation piétonnières et de l'accessibilité ainsi que des projets de développement selon les normes de certification *Leadership in Energy and Environmental Design* (« LEED »).

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

Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement

La Société a cinq projets en cours de développement dans la catégorie Propriétés déjà détenues faisant l'objet de réaménagement. Sur une superficie d'environ 47 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 42 000 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 30,78 \$ 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 2017 sont comme suit :

Au 30 septembre 2017		Investissement (en millions)				
N° / Projet et principaux locataires	Superficie en voie de développement (en milliers de pieds carrés)	Date d'achèvement cible ¹	Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	Propriété en voie de développement	Coûts estimatifs d'achèvement	
Projets en cours de développement						
1. 685 Fairway Road, Kitchener, ON ² (MEC, TD Canada Trust)	10	S2 2017	14 \$	9 \$	5 \$	
2. Parkway Mall, Toronto, ON (TD Canada Trust)	6	S2 2017	4	2	2	
3. Carrefour du Versant Ouest, Gatineau, QC (A&W)	2	S2 2017	2	1	1	
4. 3959 Shelbourne, Victoria, BC (CIBC)	8	S1 2018	6	4	2	
5. Brampton Corners, Brampton, ON (PetSmart)	21	S2 2018	9	3	6	
Total des propriétés déjà détenues faisant l'objet de réaménagement	47		35 \$	19 \$	16 \$	

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

²) Environ 26 000 pieds carrés et 9 M\$ d'investissements ont été transférés aux immeubles productifs de revenus liés à ce projet.

Projets de réaménagement majeur

La Société classe quatre projets en cours de développement dans la catégorie des projets de réaménagement majeur. De la superficie d'environ 199 000 pieds carrés en cours de réaménagement, 67 100 pieds carrés sont visés par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 35,35 \$ 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 2017, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 30 septembre 2017									
N° / Propriété et principaux locataires	Superficie (en milliers de pieds carrés)				Date d'achèvement cible ²	Investissement (en millions)			
	Prévue à l'achèvement	Achevée ou existante ¹	En voie de développement			Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	En voie de développement	Immeubles productifs de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement									
1. Actifs de Yorkville Village, Toronto, ON (<i>Whole Foods Market, Equinox Fitness</i>)	264	227	37		S1 2018 ³	400 \$	28 \$	342 \$	30 \$
2. 3080 Yonge Street, Toronto, ON (<i>Loblaws</i>)	245	197	48		S1 2018	131	30	89	12
3. Mount Royal West, Calgary, AB (<i>Urban Fare, Canadian Tire</i>)	93	—	93		S2 2018	70	47	—	23
4. 102 – 108 Yorkville, Toronto, ON (<i>Jimmy Choo, Her Majesty's Pleasure (Salon)</i>)	21	—	21		S2 2018	48	30	—	18
Total des projets de réaménagement majeur	623	424	199			649 \$	135 \$	431 \$	83 \$

¹ Comprend les locaux libres destinés au réaménagement.

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

³ La galerie marchande sera achevée au premier semestre de 2018; le réaménagement partiel des actifs extérieurs est prévu en 2018 au plus tôt. Au deuxième trimestre de 2017, le projet de réaménagement des actifs extérieurs au 102 – 108 Yorkville a commencé et a été reclassé comme un projet distinct.

Projets de développement entièrement nouveaux

La Société a deux projets en cours dans la catégorie de projets de développement entièrement nouveaux. Ces projets comprennent une superficie d'environ 287 000 pieds carrés actuellement en voie de développement, dont 131 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail et 156 000 pieds carrés à des logements locatifs. Une superficie totale de 48 900 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 32,04 \$ le pied carré. Comme les travaux de construction des projets de développement entièrement nouveaux s'effectuent par étapes, les négociations avec les détaillants sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux planifiés. La location de la superficie résidentielle devrait avoir lieu au milieu de 2018.

Le tableau suivant présente un aperçu des points saillants des projets de développement entièrement nouveaux de la Société en cours au 30 septembre 2017, y compris les coûts liés aux étapes achevées :

Au 30 septembre 2017

N° / Propriété et principaux locataires	Superficie (en milliers de pieds carrés)			Date d'achèvement cible ¹	Investissement (en millions)			
	Prévue à l'achèvement	Achevée ou existante	En voie de développement		Total des coûts estimatifs, y compris les terrains	En voie de développement	Immeubles productifs de revenus	Coûts estimatifs d'achèvement
Projets en cours de développement								
1. The Brewery District, Edmonton, AB ^{2, 3} (Loblaws City Market, Shoppers Drug Mart, Good Life Fitness, MEC, Winners)	158	109	49	S2 2019	96 \$	18 \$	70 \$	8 \$
2. King High Line (Shops at King Liberty), Toronto, ON ^{2, 4}	238	—	238	S1 2019	182	123	—	59
Total des projets de développement entièrement nouveaux	396	109	287		278 \$	141 \$	70 \$	67 \$

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

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

³⁾ La date d'achèvement cible correspond aux immeubles actuellement en construction. Le total de la superficie occupée estimative et le total des coûts estimatifs comprennent les immeubles dont la construction n'est pas entamée. Au deuxième trimestre de 2017, la construction d'un nouvel immeuble a commencé et, par conséquent, la date d'achèvement cible du projet a été reportée du deuxième semestre de 2017 au deuxième semestre de 2019.

⁴⁾ La superficie en voie de développement (en pieds carrés) comprend 82 000 pieds carrés de locaux destinés au commerce de détail et 156 000 pieds carrés de locaux à vocation résidentielle. La Société et son partenaire de développement ont conclu un accord ferme visant la vente, à FPI d'immeubles résidentiels canadiens, d'une participation avec droit de gestion équivalant à un tiers de la composante résidentielle, lorsque la construction sera pratiquement achevée.

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

Les coûts estimatifs pour mener à terme les projets de développement, de réaménagement et d'agrandissement entrepris devraient s'élever à environ 166 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement des propriétés déjà détenues sont estimés à 16 M\$. Les coûts d'achèvement des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux sont estimés respectivement à 29 M\$ et 22 M\$ en 2017 et à 54 M\$ et 45 M\$ par la suite.

Main and Main Urban Realty

Main and Main Urban Realty (« MMUR ») est un partenariat de développement urbain de Toronto et d'Ottawa entre la Société, Main and Main Developments (elle-même une coentreprise constituée par la Société et un promoteur privé) et un important investisseur institutionnel canadien. Chacun des projets de MMUR est situé sur une rue principale à Toronto ou à Ottawa. Au 30 septembre 2017, la participation proportionnelle de la Société dans MMUR était d'environ 119,2 M\$ par l'intermédiaire des participations directe et indirecte qui comprennent un prêt consenti à un des partenaires de coentreprise. Les services de gestion d'actifs et de propriétés de Main and Main Developments ont été retenus pour le portefeuille immobilier. La participation proportionnelle de la Société dans MMUR est de 37,7 %.

Au cours du troisième trimestre de 2017, MMUR a reclassé 14 propriétés destinées au développement et 6 immeubles productifs de revenus comme détenus en vue de la vente. MMUR a lancé le processus de mise en vente de 19 propriétés comme un seul portefeuille et d'une propriété destinée au développement. Les dates de clôture sont censées tomber au cours des 12 prochains mois. MMUR conservera les trois dernières propriétés destinées au développement et maintient son intention d'achever ses plans de réaménagement avec ses partenaires de coentreprise respectifs.

Les principales informations sur le portefeuille de MMUR sont présentées dans le tableau qui suit :

Aux 30 septembre	2017	2016
Nombre de projets	23	23
Nombre d'immeubles productifs de revenus	8	8
Projets en voie de développement actif / prédéveloppement	2 / 13	2 / 13
Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹	156 100	110 500
Dépenses de développement depuis le début de l'exercice ¹	9 193 \$	4 677 \$
Autres dépenses d'investissement depuis le début de l'exercice ¹	327 \$	80 \$
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ¹		
Projets d'immeubles de détail ¹	99 000	113 000
Projets d'immeubles résidentiels ¹	553 000	565 000
Immeubles de placement – centres commerciaux ¹	— \$	59 669 \$
Immeubles de placement – développement ¹	19 537 \$	64 971 \$
Immeubles de placement – détenus en vue de la vente	150 464 \$	— \$
Total de l'actif ¹	171 950 \$	134 581 \$
Emprunts hypothécaires ¹	— \$	2 749 \$
Facilités de crédit ¹	11 181 \$	49 900 \$
Facilités de crédit garanties par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	60 463 \$	— \$
Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017	2016
Produits ¹	3 902 \$	2 403 \$
Charges ¹	2 272 \$	1 613 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement ¹	19 797 \$	3 590 \$

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

Location et occupation

Le taux d'occupation mensuel moyen de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 est demeuré relativement semblable à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, tant en ce qui concerne le total du portefeuille que le portefeuille de propriétés déjà détenues. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le taux d'occupation mensuel moyen de l'ensemble du portefeuille s'est établi à 94,8 %, par rapport à 94,9 % à la période correspondante de l'exercice précédent, tandis que le taux d'occupation mensuel moyen des propriétés déjà détenues s'est établi à 96,0 %, par rapport à 96,1 % à la période correspondante de l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation total du portefeuille était en hausse de 0,3 %, s'élevant à 95,3 %, alors que le taux d'occupation des propriétés déjà détenues avait progressé de 0,3 % pour s'établir à 96,3 %, comparativement à ceux atteints au 30 juin 2017. Cette augmentation s'explique surtout par l'occupation d'une superficie de 111 000 pieds carrés par de nouveaux locataires. Le taux d'occupation total du portefeuille a monté de 0,4 %, alors que le taux d'occupation des propriétés déjà détenues a monté de 0,1 %, comparativement à ceux atteints au 30 septembre 2016.

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

Aux	30 septembre 2017			31 décembre 2016		
	Superficie occupée totale (en pieds carrés)	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie occupée totale (en pieds carrés)	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
<i>(superficie en milliers de pieds carrés)</i>						
Propriétés déjà détenues – stables	16 937	96,4 %	18,90 \$	16 931	96,3 %	18,77 \$
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	2 997	95,8 %	20,12	2 959	96,2 %	19,83
Total des propriétés déjà détenues	19 934	96,3 %	19,08	19 890	96,3 %	18,93
Projets de réaménagement majeur	1 751	87,6 %	23,30	1 660	84,2 %	23,33
Projets de développement entièrement nouveaux	109	100,0 %	29,70	104	99,4 %	32,18
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	263	84,0 %	11,26	263	84,1 %	11,39
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	22 057	95,4 %	19,38	21 917	95,1 %	19,23
Acquisitions – 2017	7	70,9 %	43,19	—	— %	—
Acquisitions – 2016	573	93,2 %	22,93	574	93,1 %	22,54
Cessions – 2017	—	— %	—	125	81,6 %	15,91
Total ¹	22 637	95,3 %	19,48 \$	22 616	94,9 %	19,30 \$

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, la Société a enregistré une augmentation globale du taux par pied carré occupé de 3,2 % sur une superficie de 438 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location qui venaient à échéance. L'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'est élevée à 2,7 % sur une superficie de 348 000 pieds carrés par suite des renouvellements.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 19,39 \$ au 30 juin 2017 à 19,48 \$ au 30 septembre 2017, en raison surtout de l'augmentation des loyers. La direction estime que le loyer moyen pondéré par pied carré de son portefeuille se situerait dans une fourchette de 25,00 \$ à 27,00 \$, si celui-ci était assorti de loyers établis aux taux du marché.

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

Trimestre clos le 30 septembre 2017	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille ¹		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (%)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (\$)	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (%)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (\$)	Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	Taux d'inoccupation (%)	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)	Taux d'inoccupation (%)	Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie occupée (%)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (\$)
30 juin 2017 ²	19 878	96,0 %	19,04 \$	2 719	87,8 %	21,94 \$	197	0,8 %	1 004	4,2 %	23 798	95,0 %	19,39 \$
Ouvertures par des locataires	218		14,50	43		12,81	—		(261)		—		14,22
Fermetures par des locataires	(168)		(17,56)	(35)		(20,00)	—		203		—		(17,98)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(2)		(13,54)	(1)		(126,80)	3		—		—		(52,67)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	9		40,58	39		43,07	—		—		48		42,59
Projets de réaménagement concrétisés – ouvertures par des locataires	—		—	12		11,75	(12)		—		—		11,75
Démolitions	—		—	—		—	(1)		—		(1)		—
Reclassements	(1)		—	5		—	(1)		(7)		(4)		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions du Q3 de 2017	19 934	96,3 %	19,08 \$	2 782	88,7 %	22,18 \$	186	0,8 %	939	3,9 %	23 841	95,3 %	19,46 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	— %	—	—	— %	—	—		3		3	— %	—
Cessions (à la date de cession)	—	— %	—	(79)	85,0 %	15,88	—		(14)		(93)	85,0 %	15,88
30 septembre 2017	19 934	96,3 %	19,08 \$	2 703	88,7 %	22,37 \$	186	0,8 %	928	3,9 %	23 751	95,3 %	19,48 \$
Renouvellements de contrats de location	348		17,88 \$	90		19,07 \$					438		18,13 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(348)		(17,41) \$	(90)		(18,14) \$					(438)		(17,56) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location			0,47 \$			0,93 \$							0,57 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration			2,7 %			5,1 %							3,2 %

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

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

³ Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2017 » dans le présent rapport de gestion.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a enregistré une augmentation globale du taux par pied carré occupé de 6,0 % sur une superficie de 1 130 000 pieds carrés par suite du renouvellement de contrats de location qui venaient à échéance. L'augmentation du taux du portefeuille de propriétés déjà détenues s'est élevée à 6,9 % sur une superficie de 921 000 pieds carrés par suite des renouvellements.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté, passant de 19,30 \$ au 31 décembre 2016 à 19,48 \$ au 30 septembre 2017, en raison surtout de l'augmentation des loyers.

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble des propriétés faisant partie du portefeuille de la Société pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 s'établissent comme suit :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Total des propriétés déjà détenues			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille ¹		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)	%	Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pour- centage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
31 décembre 2016²	19 890	96,3 %	18,93 \$	2 726	86,3 %	22,01 \$	188	0,8 %	1 016	4,3 %	23 820	94,9 %	19,30 \$
Ouvertures par des locataires	555	14,86		161	12,94		—	(716)		—		14,43	
Fermetures par des locataires	(544)	(15,94)		(119)	(15,76)		—	663		—		(15,91)	
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(16)	(14,00)		(18)	(40,05)		33	—		(1)		(27,79)	
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	42	31,41		66	41,22		—	2		110		37,44	
Projets de réaménagement – prise de possession par les locataires	—	—		12	11,75		(12)	—		—		11,75	
Démolitions	—	—		—	—		(21)	—		(21)		—	
Reclassements	5	—		(5)	—		(2)	(18)		(20)		—	
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions de 2017	19 932	96,3 %	19,08 \$	2 823	88,5 %	22,02 \$	186	0,8 %	947	4,0 %	23 888	95,3 %	19,45 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	2	27,7 %	11,74	7	70,9 %	—	—	8		17	53,3 %	36,54	
Cessions (à la date de cession)	—	—	—	(127)	82,2 %	15,78	—	(27)		(154)	82,2 %	15,78	
30 septembre 2017	19 934	96,3 %	19,08 \$	2 703	88,7 %	22,37 \$	186	0,8 %	928	3,9 %	23 751	95,3 %	19,48 \$
Renouvellements de contrats de location	921	19,89 \$		209	18,58 \$					1 130		19,65 \$	
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(921)	(18,61) \$		(209)	(18,18) \$					(1 130)		(18,54) \$	
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location		1,28 \$			0,40 \$							1,11 \$	
Pourcentage d'augmentation des loyers découlant des renouvellements de contrats de location arrivant à expiration		6,9 %			2,2 %							6,0 %	

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

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

³ Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2017 » dans le présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 30 septembre 2017, 54,9 % des loyers minimaux annualisés de la Société avaient été versés par les 40 principaux locataires (54,9 % au 31 décembre 2016). Une proportion de 63,9 % des loyers a été versée par les locataires ayant reçu des notes de première qualité et qui comprennent un grand nombre de chefs de file canadiens en matière de magasins d'alimentation, pharmacies, détaillants nationaux et détaillants à marge réduite, institutions financières et d'autres destinations de magasinage bien connues des consommateurs. La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des 10 principaux locataires de la Société était de 6,5 ans au 30 septembre 2017, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

Rang	Locataire ^{1, 2}	Nombre de magasins	Superficie (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie locative brute totale	Pourcentage du loyer minimal annualisé total	Note attribuée par DBRS	Note attribuée par S&P	Note attribuée par Moody's
1.	Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw »)	98	2 363	10,0 %	10,4 %	BBB	BBB	
2.	Sobeys	57	2 007	8,5 %	6,5 %	BB (élevé)	BB+	
3.	Metro	35	1 188	5,0 %	3,4 %	BBB	BBB	
4.	Walmart	15	1 491	6,3 %	2,8 %	AA	AA	Aa2
5.	Canadian Tire	25	830	3,5 %	2,7 %	BBB (élevé)	BBB+	
6.	TD Canada Trust	49	243	1,0 %	2,1 %	AA	AA-	Aa2
7.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	45	241	1,0 %	1,9 %	AA	AA-	A1
8.	GoodLife Fitness	26	565	2,4 %	1,9 %			
9.	Dollarama	53	501	2,1 %	1,8 %	BBB		
10.	CIBC	36	195	0,8 %	1,5 %	AA	A+	A1
Total des 10 principaux locataires		439	9 624	40 6 %	35,0 %			
11.	LCBO	23	213	0,9 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa2
12.	Lowes	4	361	1,5 %	1,2 %	A (faible)	A-	A3
13.	Restaurant Brands International	62	153	0,6 %	1,1 %		B+	B1
14.	Rexall	17	167	0,7 %	1,1 %			
15.	BMO	30	131	0,5 %	1,1 %	AA	A+	A1
16.	London Drugs	10	233	1,0 %	1,1 %			
17.	Scotiabank (Banque Scotia)	25	128	0,5 %	1,0 %	AA	A+	A1
18.	Staples (Bureau en gros)	11	252	1,1 %	0,9 %		B+	B1
19.	Save-On-Foods	6	211	0,9 %	0,8 %			
20.	Winners	10	248	1,0 %	0,8 %		A+	A2
21.	Longo's	4	162	0,7 %	0,7 %			
22.	Starbucks	43	67	0,3 %	0,7 %		A	A2
23.	Jean Coutu	13	175	0,7 %	0,7 %			
24.	SAQ	21	102	0,4 %	0,6 %	A (élevé)	AA-	Aa2
25.	Michaels	5	88	0,4 %	0,6 %		BB-	Ba2
26.	Cara	24	101	0,4 %	0,6 %			
27.	Subway	70	79	0,3 %	0,6 %			
28.	Whole Foods Market	2	90	0,4 %	0,5 %		A+	Baa1
29.	McDonald's	23	87	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
30.	Pusateri's	1	35	0,1 %	0,5 %			
31.	The Beer Store	12	69	0,3 %	0,5 %	AA (faible)	A+	Aa2
32.	Toys "R" Us	3	127	0,5 %	0,4 %		D	
33.	Yum! Brands	30	50	0,2 %	0,4 %		BB	Ba3
34.	The Home Depot	2	153	0,6 %	0,4 %	A	A	A2
35.	Liquor Stores	14	50	0,2 %	0,3 %			
36.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,3 %			
37.	Pet Valu	19	54	0,2 %	0,3 %			
38.	Reitmans	15	57	0,2 %	0,3 %			
39.	Hudson's Bay Company (Compagnie de la Baie d'Hudson)	2	73	0,3 %	0,3 %		B	B2
40.	Uniprix	6	63	0,3 %	0,3 %			
Total des 40 principaux locataires³		948	13 441	56,4 %	54,9 %			

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

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

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

Échéances des contrats de location

Au 30 septembre 2017, les échéances des contrats de location du portefeuille de centres commerciaux de la Société, compte non tenu de toutes les options de renouvellement contractuelles, se présentaient comme suit :

Date d'échéance	Nombre de magasins	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie totale (en pieds carrés)	Loyers minimaux annualisés à l'expiration (en milliers de dollars)	Pourcentage des loyers minimaux annualisés totaux	Loyers minimaux annuels moyens par pied carré à l'expiration
Locataires au mois ¹	144	277	1,2 %	4 919 \$	1,1 %	17,79 \$
2017	150	489	2,1 %	7 227	1,6 %	14,78
2018	658	2 862	12,1 %	49 334	10,7 %	17,24
2019	666	2 886	12,2 %	55 408	12,0 %	19,20
2020	601	2 667	11,2 %	52 715	11,4 %	19,77
2021	520	2 436	10,3 %	49 482	10,7 %	20,31
2022	558	3 026	12,7 %	64 400	14,0 %	21,28
2023	232	1 740	7,3 %	32 259	7,0 %	18,53
2024	178	1 061	4,5 %	22 914	5,0 %	21,60
2025	182	965	4,1 %	23 644	5,1 %	24,51
2026	163	910	3,8 %	24 387	5,3 %	26,79
2027	165	987	4,2 %	23 689	5,1 %	24,01
Par la suite	121	2 331	9,6 %	50 282	11,0 %	21,57
Total ou moyenne pondérée²	4 338	22 637	95,3 %	460 660 \$	100,0 %	20,35 \$

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

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

La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des propriétés faisant partie du portefeuille était de 5,9 ans au 30 septembre 2017, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles, mais compte tenu des contrats de location au mois et d'autres contrats de location à court terme avec des locataires dans des propriétés dont les activités de prédéveloppement sont en cours.

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	130 070 \$	131 955 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	2 588	3 824
Dépôt sur immeuble de placement b)	189 200	189 200
Total – non courants	321 858 \$	324 979 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	112 342	15 347
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	14 874	12 969
Total – courants	127 216 \$	28 316 \$
Total	449 074 \$	353 295 \$

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Résultats consolidés du troisième trimestre

<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>	2017	2016	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés	170 670 \$	167 877 \$	517 252 \$	503 553 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	60 060	60 265	191 080	187 862
Bénéfice d'exploitation net	110 610	107 612	326 172	315 691
Autres produits et charges				
Produits d'intérêts et autres produits	8 693	5 095	20 815	12 488
Charges d'intérêts	(39 893)	(38 972)	(117 560)	(118 242)
Charges du siège social	(8 677)	(7 969)	(27 155)	(24 859)
Coûts de transactions abandonnées	(7)	(5)	(109)	(161)
Charge d'amortissement	(491)	(496)	(1 459)	(957)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	21 145	1 488	35 894	9 454
Autres profits (pertes) et (charges)	(501)	(2 077)	(3 086)	(898)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	17 906	46 237	441 353	205 986
	(1 825)	3 301	348 693	82 811
Bénéfice avant impôt sur le résultat	108 785	110 913	674 865	398 502
Impôt différé	19 725	22 203	107 474	71 393
Bénéfice net	89 060 \$	88 710 \$	567 391 \$	327 109 \$
Bénéfice net attribuable :				
Aux détenteurs d'actions ordinaires	83 046 \$	88 464 \$	558 256 \$	324 975 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	6 014	246	9 135	2 134
	89 060 \$	88 710 \$	567 391 \$	327 109 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires après dilution				
De base	0,34 \$	0,37 \$	2,28 \$	1,40 \$
Dilué	0,34 \$	0,36 \$	2,25 \$	1,36 \$

Le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 a été de 83,0 M\$, ou 0,34 \$ par action (après dilution), comparativement à 88,5 M\$, ou 0,36 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 5,4 M\$ du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires, conformément aux IFRS, découle principalement d'une moindre hausse de 28,3 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, en partie annulée par une hausse de la quote-part dans le bénéfice des coentreprises de 19,7 M\$ et une hausse des produits d'intérêts et autres produits de 3,6 M\$, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires a été de 558,3 M\$, ou 2,25 \$ par action (après dilution), comparativement à 325,0 M\$, ou 1,36 \$ (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de 233,3 M\$ du bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires, conformément aux IFRS, découle principalement d'une hausse de 199,3 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, déduction faite de la hausse de l'impôt différé de 36,1 M\$, de

la hausse de la quote-part dans le bénéfice des coentreprises de 26,4 M\$, et de la hausse du bénéfice d'exploitation net de 10,5 M\$, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Les tableaux suivants présentent le rapprochement des comptes consolidés résumés de résultat, tels que présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de la participation proportionnelle de la Société.

Trimestres clos les 30 septembre	2017			2016		
	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des propriétés	170 670 \$	2 285 \$	172 955 \$	167 877 \$	1 922 \$	169 799 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	60 060	1 034	61 094	60 265	623	60 888
Bénéfice d'exploitation net	110 610	1 251	111 861	107 612	1 299	108 911
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	8 693	(40)	8 653	5 095	(29)	5 066
Charges d'intérêts	(39 893)	(592)	(40 485)	(38 972)	(566)	(39 538)
Charges du siège social	(8 677)	196	(8 481)	(7 969)	287	(7 682)
Coûts de transactions abandonnées	(7)	—	(7)	(5)	(6)	(11)
Charge d'amortissement	(491)	—	(491)	(496)	—	(496)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	21 145	(21 145)	—	1 488	(1 488)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(501)	(8)	(509)	(2 077)	—	(2 077)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	17 906	14 324	32 230	46 237	252	46 489
	(1 825)	(7 265)	(9 090)	3 301	(1 550)	1 751
Bénéfice avant impôt sur le résultat	108 785	(6 014)	102 771	110 913	(251)	110 662
Impôt différé	19 725	—	19 725	22 203	(5)	22 198
Bénéfice net	89 060 \$	(6 014) \$	83 046 \$	88 710 \$	(246) \$	88 464 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	83 046 \$	— \$	83 046 \$	88 464 \$	— \$	88 464 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	6 014	(6 014)	—	246	(246)	—
	89 060 \$	(6 014) \$	83 046 \$	88 710 \$	(246) \$	88 464 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	0,34 \$			0,37 \$		
Dilué	0,34 \$			0,36 \$		

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017			2016		
	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes consolidés de résultat	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des propriétés	517 252 \$	6 741 \$	523 993 \$	503 553 \$	5 753 \$	509 306 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	191 080	2 472	193 552	187 862	1 895	189 757
Bénéfice d'exploitation net	326 172	4 269	330 441	315 691	3 858	319 549
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	20 815	482	21 297	12 488	(100)	12 388
Charges d'intérêts	(117 560)	(1 797)	(119 357)	(118 242)	(1 447)	(119 689)
Charges du siège social	(27 155)	849	(26 306)	(24 859)	780	(24 079)
Coûts de transactions abandonnées	(109)	(11)	(120)	(161)	(6)	(167)
Charge d'amortissement	(1 459)	—	(1 459)	(957)	—	(957)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises	35 894	(35 894)	—	9 454	(9 454)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(3 086)	(8)	(3 094)	(898)	(33)	(931)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	441 353	22 989	464 342	205 986	4 263	210 249
	348 693	(13 390)	335 303	82 811	(5 997)	76 814
Bénéfice avant impôt sur le résultat	674 865	(9 121)	665 744	398 502	(2 139)	396 363
Impôt différé	107 474	14	107 488	71 393	(5)	71 388
Bénéfice net	567 391 \$	(9 135) \$	558 256 \$	327 109 \$	(2 134) \$	324 975 \$
Bénéfice net attribuable :						
Aux détenteurs d'actions ordinaires	558 256 \$	— \$	558 256 \$	324 975 \$	— \$	324 975 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	9 135	(9 135)	—	2 134	(2 134)	—
	567 391 \$	(9 135) \$	558 256 \$	327 109 \$	(2 134) \$	324 975 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :						
De base	2,28 \$			1,40 \$		
Dilué	2,25 \$			1,36 \$		

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

Bénéfice d'exploitation net

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	% de variation	2017	2016	% de variation	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés						
Loyers de base		95 229 \$	93 368 \$		284 091 \$	279 495 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		19 282	18 213		63 344	60 409
Recouvrements de taxes foncières		28 941	27 832		87 993	85 231
Frais de résiliation de contrats de location		984	727		1 403	1 590
Loyer proportionnel		499	341		1 471	1 186
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		(686)	405		(1 137)	(73)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres		2 825	2 840		8 187	7 557
Total des produits locatifs tirés des propriétés déjà détenues		147 074	143 726		445 352	435 395
Coûts d'exploitation des propriétés						
Charges d'exploitation recouvrables		21 123	20 326		69 620	66 687
Taxes foncières recouvrables		31 347	30 145		94 943	92 324
Taxes foncières de l'exercice précédent		(854)	197		(1 790)	(585)
Autres coûts d'exploitation et ajustements		(936)	(466)		(1 684)	74
Total des coûts d'exploitation des propriétés déjà détenues		50 680	50 202		161 089	158 500
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues¹	3,1 %	96 394 \$	93 524 \$	2,7 %	284 263 \$	276 895 \$
Projets de réaménagement majeur		9 769	8 881		27 772	25 593
Projets de développement entièrement nouveaux		720	146		1 792	26
Acquisitions – 2017		259	—		317	—
Acquisitions – 2016		3 288	2 388		10 225	5 140
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		642	693		2 015	2 128
Cessions – 2017		97	399		886	1 169
Cessions – 2016		8	524		27	1 880
Loyers calculés de façon linéaire		162	1 809		1 084	4 951
Terrains destinés au développement		105	48		272	306
Main and Main Urban Realty		417	499		1 788	1 461
Bénéfice d'exploitation net¹	2,7 %	111 861 \$	108 911 \$	3,4 %	330 441 \$	319 549 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		64,7 %	64,1 %		63,1 %	62,7 %

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, le bénéfice d'exploitation net total a connu une augmentation respectivement de 3,0 M\$ et 10,9 M\$, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, en raison surtout de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues et des apports nets découlant des acquisitions réalisées en 2016. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, les marges du bénéfice d'exploitation net ont augmenté respectivement de 0,6 % et 0,4 % par rapport à celles des périodes correspondantes de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du loyer proportionnel et de la baisse des coûts liés à la rémunération.

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016 ¹	2017	2016 ¹
Propriétés déjà détenues – stables	2,3 %	2,1 %	2,0 %	0,2 %
Propriétés déjà détenues faisant l'objet de projets de réaménagement	7,7 %	6,5 %	6,6 %	6,5 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues	3,1 %	2,4 %	2,7 %	0,8 %

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a augmenté respectivement de 2,9 M\$ et 7,4 M\$, ou 3,1 % et 2,7 %, en raison surtout de l'augmentation des loyers, des projets de développement de nouveaux immeubles et de la diminution des coûts d'exploitation.

Bénéfice d'exploitation net par région

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

Trimestre clos le 30 septembre 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	70 281 \$	45 917 \$	56 331 \$	1 117 \$	(691) \$	172 955 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 411	18 416	18 292	700	(1 725)	61 094
Bénéfice d'exploitation net	44 870 \$	27 501 \$	38 039 \$	417 \$	1 034 \$	111 861 \$

Trimestre clos le 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	70 478 \$	44 558 \$	54 763 \$	790 \$	(790) \$	169 799 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 638	18 926	17 443	291	(1 410)	60 888
Bénéfice d'exploitation net	44 840 \$	25 632 \$	37 320 \$	499 \$	620 \$	108 911 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	213 795 \$	138 989 \$	170 158 \$	3 213 \$	(2 162) \$	523 993 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	79 281	59 778	57 180	1 425	(4 112)	193 552
Bénéfice d'exploitation net	134 514 \$	79 211 \$	112 978 \$	1 788 \$	1 950 \$	330 441 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	MMUR	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	208 457 \$	136 127 \$	164 654 \$	2 358 \$	(2 290) \$	509 306 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	79 214	58 848	54 043	897	(3 245)	189 757
Bénéfice d'exploitation net	129 243 \$	77 279 \$	110 611 \$	1 461 \$	955 \$	319 549 \$

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 2017, la participation proportionnelle de la Société dans les produits d'intérêts et autres produits a totalisé respectivement 8,7 M\$ et 21,3 M\$, comparativement à 5,1 M\$ et 12,4 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation depuis le début de l'exercice de 8,9 M\$ par rapport à l'exercice précédent est surtout attribuable à la hausse de l'encours de prêts, dépôts et emprunts hypothécaires et aux frais d'engagement non récurrents dégagés sur de nouveaux prêts.

Charges d'intérêts

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Emprunts hypothécaires	12 240 \$	12 424 \$	36 831 \$	36 835 \$
Facilités de crédit	2 600	2 056	8 633	5 762
Déventures de premier rang non garanties	30 421	28 333	85 727	82 421
Déventures convertibles	983	3 175	4 420	11 411
Intérêts inscrits à l'actif	(5 759)	(6 450)	(16 254)	(16 740)
Total des charges d'intérêts	40 485 \$	39 538 \$	119 357 \$	119 689 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les charges d'intérêts ont augmenté de 0,9 M\$ surtout du fait de l'émission des nouvelles déventures de premier rang non garanties de série U au cours du trimestre et de l'augmentation des emprunts sur les facilités de crédit de la Société, lesquelles ont été en partie contrebalancées par le rachat anticipé de déventures convertibles assorties d'un taux d'intérêt plus élevé au cours de la période.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les charges d'intérêts ont baissé de 0,3 M\$ par suite surtout du rachat anticipé de déventures convertibles assorties d'un taux d'intérêt plus élevé, le tout partiellement contrebalancé par l'incidence de l'émission de nouvelles déventures de premier rang non garanties assorties d'un taux d'intérêt moins élevé et l'augmentation des emprunts sur les facilités de crédit de la Société.

Au cours des périodes de neuf mois closes respectivement les 30 septembre 2017 et 2016, environ respectivement 12,0 % ou 16,3 M\$ et 12,3 % ou 16,7 M\$ des charges d'intérêts ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers pour les propriétés en cours de développement ou de réaménagement. Les montants inscrits à l'actif dépendent des charges d'intérêts, des étapes atteintes et de l'ampleur des projets de développement et de réaménagement en cours ainsi que du taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille.

Charges du siège social

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 695 \$	5 788 \$	20 614 \$	19 202 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	1 091	891	3 130	2 465
Autres coûts du siège social	2 551	2 485	8 015	7 185
Total des charges du siège social	10 337	9 164	31 759	28 852
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 856)	(1 482)	(5 453)	(4 773)
Charges du siège social	8 481 \$	7 682 \$	26 306 \$	24 079 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les charges du siège social ont augmenté de 2,2 M\$, pour s'établir à 26,3 M\$, par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse de 2,1 M\$ des charges salariales du fait que des postes nouveaux et vacants ont été pourvus. Les autres charges du siège social ont connu une hausse de 0,8 M\$ comparativement à celles de la période correspondante de l'exercice précédent découlant surtout de l'augmentation des honoraires ainsi que du calendrier de certains frais engagés, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

La Société gère en interne la totalité de ses activités d'acquisition, de développement, de réaménagement et de location. Certains coûts internes se rapportant directement à des projets de développement, y compris notamment les salaires et les coûts connexes liés à la planification, au zonage et à la construction entre autres, sont inscrits à l'actif, conformément aux IFRS, dans les projets de développement au fur et à mesure qu'ils sont engagés. Des proportions d'environ 17,2 % ou 5,5 M\$ et 16,5 % ou 4,8 M\$ des charges de rémunération et des autres charges du siège social ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers pour les propriétés en voie de développement ou de réaménagement au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2017 et 2016. Les montants inscrits à l'actif sont fondés sur des projets de développement et de pré-développement 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 pré-développement 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 :

<i>Trimestres clos les 30 septembre</i>	2017		2016	
	Comptes de résultat consolidés (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Comptes de résultat consolidés (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	1 412 \$	1 412 \$	(696) \$	(696) \$
Profit net (perte nette) sur remboursement anticipé de dette	(1 011)	(1 011)	43	43
Immeubles de placement – frais de vente	(931)	—	(739)	—
Frais de restructuration	—	—	(653)	(653)
Autres	21	21	(32)	(32)
Total	(509) \$	422 \$	(2 077) \$	(1 338) \$

<i>Périodes de neuf mois closes les 30 septembre</i>	2017		2016	
	Comptes de résultat consolidés (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Comptes de résultat consolidés (participation proportionnelle)	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	— \$	79 \$	79 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	1 905	1 905	1 194	1 194
Profit net (perte nette) sur remboursement anticipé de dette	(3 344)	(3 344)	(1 109)	(1 109)
Produit tiré de Target	—	—	3 150	3 150
Immeubles de placement – frais de vente	(1 562)	—	(2 159)	—
Frais de restructuration	—	—	(1 988)	(1 988)
Autres	(93)	(93)	(98)	(98)
Total	(3 094) \$	(1 532) \$	(931) \$	1 228 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, la Société a comptabilisé 0,5 M\$ dans le poste Autres pertes et charges de son compte de résultat, selon sa participation proportionnelle, comparativement à 2,1 M\$ comptabilisé dans le poste Autres pertes et charges en 2016. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a comptabilisé 3,1 M\$ dans le poste Autres pertes et charges de son compte de résultat, selon sa participation proportionnelle, comparativement à 0,9 M\$ comptabilisé dans le poste Autres pertes et charges au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. La perte plus élevée depuis le début de l'exercice par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est imputable essentiellement à des pertes sans effet de trésorerie liées au rachat anticipé des débetures convertibles de série E à 5,40 %, de série F à 5,25 % et de série I à 4,75 % au cours de 2017, ainsi qu'à la comptabilisation du produit tiré de Target dégagé au cours du deuxième trimestre de 2016.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, la charge d'impôt différé a totalisé respectivement 19,7 M\$ et 107,5 M\$, contre 22,2 M\$ et 71,4 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution de 2,5 M\$ et l'augmentation de 36,1 M\$ découlent principalement de l'incidence fiscale des variations de la juste valeur des immeubles de placement par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

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

Flux de trésorerie d'exploitation

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	83 046 \$	88 464 \$	558 256 \$	324 975 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	(32 230)	(46 489)	(464 342)	(210 249)
Coûts de location additionnels ²	1 787	1 644	5 340	4 986
Immeubles de placement – frais de vente ¹	931	739	1 562	2 159
Ajustement tenant compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ³	461	895	2 621	2 461
Impôt différé ¹	19 725	22 198	107 488	71 388
Flux de trésorerie d'exploitation⁴	73 720 \$	67 451 \$	210 925 \$	195 720 \$

¹) Selon la participation proportionnelle de la Société.

²) Ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location additionnels conformément aux recommandations de la REALPAC.

³) 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.

⁴) Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	% de variation	2017	2016	% de variation	2017	2016
Bénéfice d'exploitation net		111 861 \$	108 911 \$		330 441 \$	319 549 \$
Produits d'intérêts et autres produits		8 653	5 066		21 297	12 388
Charges d'intérêts ¹		(40 024)	(38 643)		(116 736)	(117 228)
Charges du siège social ²		(6 694)	(6 038)		(20 966)	(19 093)
Coûts de transactions abandonnées		(7)	(11)		(120)	(167)
Charge d'amortissement		(491)	(496)		(1 459)	(957)
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ³	6,6 %	73 298	68 789	9,2 %	212 457	194 492
Autres profits (pertes) et (charges) ⁴		422	(1 338)		(1 532)	1 228
Flux de trésorerie d'exploitation ³	9,3 %	73 720 \$	67 451 \$	7,8 %	210 925 \$	195 720 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution	4,5 %	0,30 \$	0,29 \$	4,1 %	0,87 \$	0,83 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution	7,5 %	0,30 \$	0,28 \$	2,7 %	0,86 \$	0,84 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	1,8 %	245 137	240 708	5,0 %	245 014	233 453

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

⁴⁾ Pour plus de détails, se reporter à la rubrique « Résultats d'exploitation – Autres profits (pertes) et (charges) » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 73,3 M\$, ou 0,30 \$ par action après dilution, par rapport à 68,8 M\$, ou 0,29 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont totalisé 212,5 M\$, ou 0,87 \$ par action après dilution, comparativement à 194,5 M\$, ou 0,83 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à la hausse du bénéfice d'exploitation net et des produits d'intérêts et autres produits, en partie annulée par la hausse des charges du siège social.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 73,7 M\$, ou 0,30 \$ par action après dilution, par rapport à 67,5 M\$, ou 0,28 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est attribuable surtout à l'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels et de la hausse des autres profits découlant de l'appréciation des titres négociables de la Société.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie d'exploitation ont totalisé 210,9 M\$, ou 0,86 \$ par action après dilution, par rapport à 195,7 M\$, ou 0,84 \$ par action après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation des flux de trésorerie d'exploitation par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par la hausse des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, le tout en partie contrebalancé par une baisse des autres profits en raison du produit tiré de Target dégage au cours du deuxième trimestre de 2016.

Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	85 956 \$	68 607 \$	162 793 \$	159 648 \$
Ajouter (déduire) :				
Ajustements apportés au fonds de roulement ¹	(4 964)	5 475	32 243	31 334
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	815	1 670	4 261	4 185
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits	(7 068)	(4 028)	(15 250)	(10 122)
Dépenses d'investissement recouvrables	(2 634)	(4 602)	(4 587)	(7 901)
Coûts de location des propriétés en voie de développement	445	411	1 335	1 247
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	—	—	—	79
Participation ne donnant pas le contrôle	(329)	(26)	(153)	(78)
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés²	72 221 \$	67 507 \$	180 642 \$	178 392 \$

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

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ont totalisé respectivement 72,2 M\$ et 180,6 M\$, en regard de 67,5 M\$ et 178,4 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés est principalement attribuable à l'augmentation des produits d'intérêts et autres produits et à l'augmentation du bénéfice d'exploitation net par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. La Société estime qu'un ratio de distribution qui est calculé sur quatre trimestres (dividendes en trésorerie / flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés) est plus pertinent qu'un ratio de distribution pour un trimestre donné. Pour les quatre trimestres clos le 30 septembre 2017, le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés s'élevait à 89,4 %.

STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Capital investi

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

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Passif (montants en capital impayés)		
Dette bancaire	18 794 \$	15 914 \$
Emprunts hypothécaires	1 025 338	995 925
Facilités de crédit	430 945	251 481
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	42 209	45 612
Facilités de crédit liées à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle de la Société)	71 644	56 798
Déventures de premier rang non garanties	2 725 000	2 550 000
Déventures convertibles	55 093	212 635
Capitalisation boursière ¹		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 19,68 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2016)	4 801 218	5 033 286
Valeur de l'entreprise	9 170 241 \$	9 161 651 \$

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

Principales données

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

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et les déventures de premier rang non garanties	4,4 %	4,5 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires et des déventures de premier rang non garanties (en années)	5,4	5,3
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	43,3 %	42,6 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ¹	9,6	9,1
Total des actifs non grevés ¹	7 357 611	6 627 091
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur ¹	2,4	2,4
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ¹	2,5	2,5

¹⁾ Calculé en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

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 l'encours de la dette et du capital

Au 30 septembre 2017, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit ainsi que des 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
2017 (reste de l'exercice)	38 041 \$	1 638 \$	125 000 \$	164 679 \$	3,8 %
2018	150 713	88 464	150 000	389 177	9,0 %
2019	130 497	62 711	150 000	343 208	8,0 %
2020	68 105	162 576	175 000	405 681	9,4 %
2021	93 987	—	175 000	268 987	6,2 %
2022	163 618	205 994	450 000	819 612	19,0 %
2023	13 870	—	300 000	313 870	7,3 %
2024	74 668	—	300 000	374 668	8,7 %
2025	66 770	—	300 000	366 770	8,5 %
2026	186 662	—	300 000	486 662	11,3 %
2027	80 616	—	300 000	380 616	8,8 %
	1 067 547	521 383	2 725 000	4 313 930	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	(367)	—	(4 374)	(4 741)	
Total	1 067 180 \$	521 383 \$	2 720 626 \$	4 309 189 \$	

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

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 042 531 \$	4,3 %
Emprunts hypothécaires	103 273	3,6 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(53 866)	3,3 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(23 395)	— %
Coûts de financement et primes nettes amortis	(1 363)	— %
Solde à la fin de la période	1 067 180 \$	4,3 %

Au 30 septembre 2017, 100 % (100 % au 31 décembre 2016) du capital impayé des emprunts hypothécaires portait intérêt à un taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés a raccourci, passant de 4,8 ans au 31 décembre 2016 sur des emprunts hypothécaires de 1,0 G\$ à 4,7 ans au 30 septembre 2017 sur des emprunts hypothécaires de 1,1 G\$, compte tenu des activités d'emprunt et des remboursements au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2017, le profil des échéances de la participation proportionnelle de la Société au titre des emprunts hypothécaires se résumait comme suit :

Au 30 septembre 2017	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2017 (reste de l'exercice)	7 395 \$	30 646 \$	38 041 \$	5,2 %
2018	26 392	124 321	150 713	5,4 %
2019	23 783	106 714	130 497	6,5 %
2020	22 247	45 858	68 105	5,3 %
2021	20 590	73 397	93 987	4,4 %
2022	15 664	147 954	163 618	3,9 %
2023	13 870	—	13 870	— %
2024	13 398	61 270	74 668	4,0 %
2025	10 875	55 895	66 770	3,5 %
2026	5 479	181 183	186 662	3,3 %
2027	753	79 863	80 616	3,6 %
	160 446 \$	907 101 \$	1 067 547 \$	4,3 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(367)	
Total			1 067 180 \$	

Facilités de crédit

Les facilités de crédit fournissent principalement des liquidités pour financer des acquisitions, des activités de développement et de réaménagement et pour les besoins généraux de l'entreprise.

La Société peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, et aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux LIBOR ou aux taux préférentiels américains lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars américains. Au 30 septembre 2017, la Société avait effectué des emprunts bancaires de 271,3 M\$ US et 18,8 M\$ CA aux termes de ses facilités de crédit non garanties. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, la Société a conclu des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Au deuxième trimestre, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2022, essentiellement selon les mêmes modalités. Au troisième trimestre, la Société a reporté l'échéance d'une de ses facilités de crédit garanties relatives à la construction, la faisant passer du 29 septembre 2017 au 31 mars 2018.

RAPPORT DE GESTION – suite

Au 30 septembre 2017, les facilités de crédit de la Société, y compris sa participation proportionnelle des facilités liées à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, se résumaient comme suit :

Au 30 septembre 2017	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Dette bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2022 ¹	800 000 \$	(187 200) \$	(50 931) \$	561 869 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2022
Facilité de crédit non renouvelable arrivant à échéance en 2020 ²	150 000	(151 395)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 octobre 2020
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2018	115 000	(57 403)	(1 475)	56 122	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2018	15 907	(15 572)	—	335	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 2018
Facilités de crédit liées à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	84 663	(71 644)	(98)	12 921	Préférentiel de - 0,15 % à + 1,5 %	Entre octobre 2017 et février 2020
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2019	11 875	(11 875)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	27 septembre 2019
Arrivant à échéance en 2018	7 500	(7 500)	—	—	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	6 septembre 2018
Total	1 184 945 \$	(502 589) \$	(52 504) \$	631 247 \$		

¹⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 184,3 M\$ CA en dollars américains; au 30 septembre 2017, ce montant avait été réévalué à 187,2 M\$ CA.

²⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 150,0 M\$ CA en dollars américains; au 30 septembre 2017, ce montant avait été réévalué à 151,4 M\$ CA.

Débetures de premier rang non garanties

Au 30 septembre 2017		Taux d'intérêt		Durée à courir jusqu'à l'échéance	Capital impayé	
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	(en années)	
I	30 novembre 2017	30 mai, 30 novembre	5,70 %	5,79 %	0,2	125 000
J	30 août 2018	28 février, 30 août	5,25 %	5,66 %	0,9	50 000
K	30 novembre 2018	31 mai, 30 novembre	4,95 %	5,17 %	1,2	100 000
L	30 juillet 2019	30 janvier, 30 juillet	5,48 %	5,61 %	1,8	150 000
M	30 avril 2020	30 avril, 30 octobre	5,60 %	5,60 %	2,6	175 000
N	1 ^{er} mars 2021	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	4,50 %	4,63 %	3,4	200 000
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	4,3	250 000
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	5,2	300 000
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	6,1	300 000
R	30 août 2024	30 août, 28 février	4,79 %	4,72 %	6,9	300 000
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	7,8	300 000
T	6 mai 2026	5 novembre, 5 mai	3,60 %	3,56 %	8,6	300 000
U	12 juillet 2027	12 janvier, 12 juillet	3,75 %	3,82 %	9,8	300 000
Total ou moyenne pondérée			4,42 %	4,48 %	5,7	2 725 000 \$

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

Débetures convertibles

Au 30 septembre 2017		Taux d'intérêt		Durée à courir jusqu'à l'échéance	Capital à l'émission	Capital	Passif	Capitaux propres	
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif					
J	28 février 2020	31 mars 30 septembre	4,45 %	5,34 %	2,4	57 500	55 093	54 181	386
Total ou moyenne pondérée			4,45 %	5,34 %	2,4	57 500 \$	55 093 \$	54 181 \$	386 \$

i) Intérêts

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, 0,1 million d'actions ordinaires (0,7 million d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) ont été émises pour un montant totalisant 2,4 M\$ (13,6 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) aux fins du versement des intérêts courus aux détenteurs de débetures convertibles.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a aussi versé 3,9 M\$ en trésorerie (0,1 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) aux fins du versement des intérêts courus aux détenteurs de débetures convertibles.

ii) Remboursement de capital

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

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

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

En date du 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre 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 est arrivée à échéance le 28 août 2017 sans être renouvelée par la Société. Tous les rachats effectués dans le cadre de l'offre de rachat l'ont été aux prix du marché ayant cours lors du rachat, et le moment a été déterminé par la Société ou en son nom.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2017 et 2016, les montants en capital des débetures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017		2016	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	110 \$	112 \$	3 762 \$	3 810 \$

Capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires

Les capitaux propres des détenteurs d'actions ordinaires se chiffraient à 4,6 G\$ au 30 septembre 2017, comparativement à 4,2 G\$ au 31 décembre 2016. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, un total de 0,5 million d'actions ordinaires a été émis comme suit : 329 mille actions à l'exercice d'options sur actions ordinaires et pour régler les unités d'actions incessibles, les unités d'actions attribuées en fonction de la performance et les unités d'actions différées, et 124 mille actions pour régler les paiements d'intérêts sur les débetures convertibles.

Au 6 novembre 2017, il y avait 244,0 millions d'actions ordinaires en circulation.

Options sur actions

Au 30 septembre 2017, la Société avait 4,4 millions d'options sur actions en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 18,65 \$. Si toutes ces options étaient exercées, la Société recevrait un produit de 82,7 M\$.

Liquidités

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

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

Aux (en millions de dollars)	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Total des facilités de crédit renouvelables approuvées	631 \$	809 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 \$	12 \$
Total des actifs non grevés	7 358 \$	6 627 \$

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

Les financements prévus et conclus après le 30 septembre 2017, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de la dette en 2017 ainsi que les coûts auxquels la Société s'est engagée contractuellement aux fins de l'achèvement des projets de développement en cours.

Flux de trésorerie

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	85 956 \$	68 607 \$	162 793 \$	159 648 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	26 098	278 421	64 471	407 529
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(118 827)	(262 683)	(224 902)	(468 742)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net	(6 773) \$	84 345 \$	2 362 \$	98 435 \$

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 2017 :

Au 30 septembre 2017	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2017	2018 à 2019	2020 à 2021	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	7 395 \$	50 175 \$	42 837 \$	60 039 \$	160 446 \$
Remboursements à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	30 646	231 035	119 255	526 165	907 101
Facilités de crédit et dette bancaire	1 638	151 175	162 576	205 994	521 383
Débetures de premier rang non garanties	125 000	300 000	350 000	1 950 000	2 725 000
Obligations au titre des intérêts ¹	46 871	313 687	236 596	287 435	884 589
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	267	2 285	2 296	19 520	24 368
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	54 780	22 318	—	—	77 098
Autres coûts engagés	63 130	23 725	—	—	86 855
Total des obligations contractuelles²	329 727 \$	1 094 400 \$	913 560 \$	3 049 153 \$	5 386 840 \$

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 2017 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débetures non garanties de premier rang et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

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

La Société a des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 52,5 M\$ qui ont été consenties par des institutions financières et sont principalement liées à certaines obligations contractuelles de la Société.

Les coûts estimatifs de la Société liés à l'achèvement des propriétés actuellement en développement sont de 172,1 M\$, dont une tranche de 77,1 M\$ est engagée contractuellement. Le solde des coûts ne sera engagé que lorsque les contrats de location seront signés ou que la construction aura commencé. Ces obligations contractuelles et potentielles se composent surtout de contrats de construction et de dépenses additionnelles liées à des activités de développement prévues qui devraient être financées dans le cours normal des activités à mesure que les travaux sont exécutés.

Éventualités

La Société est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Selon la direction, aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation ayant un effet défavorable important sur la situation financière de la Société. La Société est responsable conjointement et solidairement, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 123,8 M\$ (108,1 M\$ au 31 décembre 2016) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations, y compris des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans l'entité et les actifs sous-jacents.

DIVIDENDES

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
<i>(en dollars)</i>	2017	2016	2017	2016
Dividendes par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,645 \$	0,645 \$

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

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

Les tableaux qui suivent présentent des données financières consolidées choisies de la Société pour les périodes indiquées ci-dessous, présentées de façon distincte : i) First Capital Realty (FCR), à titre d'émetteur; ii) les filiales 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									
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés		
Produits locatifs tirés des propriétés	73 \$	72 \$	98 \$	94 \$	2 \$	2 \$	(2) \$	– \$	171 \$	168 \$	
Bénéfice d'exploitation net ⁵	50	45	62	57	–	–	(1)	6	111	108	
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	83	89	69	72	–	(6)	(69)	(67)	83	88	

<i>(en millions de dollars)</i>		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre									
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés		
Produits locatifs tirés des propriétés	218 \$	211 \$	301 \$	298 \$	5 \$	6 \$	(7) \$	(11) \$	517 \$	504 \$	
Bénéfice d'exploitation net ⁵	146	132	182	170	2	2	(4)	12	326	316	
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	558	325	451	259	13	12	(464)	(271)	558	325	

<i>(en millions de dollars)</i>		Au 30 septembre 2017				
	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés	
Actifs courants	136 \$	140 \$	211 \$	(188) \$	299 \$	
Actifs non courants	9 083	4 925	31	(4 476)	9 563	
Passifs courants	500	138	2	18	658	
Passifs non courants	4 053	521	105	(141)	4 538	

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

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

² Ces colonnes présentent globalement toutes les filiales garanties.

³ Ces colonnes présentent globalement toutes les filiales autres que les filiales garanties.

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

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

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Actionnaire important

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est un important actionnaire de la Société. Au 30 septembre 2017, Gazit était le propriétaire véritable de 32,6 % (36,4 % au 31 décembre 2016) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime sur Gazit. Au premier trimestre de 2017, Gazit a liquidé 9 000 000 d'actions ordinaires de la Société.

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

Coentreprise

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, une filiale de Main and Main Developments a reçu de MMUR des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les produits d'intérêts et autres produits totalisant respectivement 0,7 M\$ et 1,9 M\$ (0,6 M\$ et 1,6 M\$ au 30 septembre 2016).

Filiales de la Société

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Dividende pour le quatrième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le quatrième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 16 janvier 2018 à ses actionnaires inscrits le 29 décembre 2017.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

	2017			2016				2015
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
<i>(nombre d'actions en milliers)</i>								
Produits locatifs tirés des propriétés	170 670 \$	171 729 \$	174 853 \$	172 731 \$	167 877 \$	167 576 \$	168 100 \$	164 244 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	110 610 \$	108 678 \$	106 884 \$	106 306 \$	107 612 \$	105 083 \$	102 996 \$	103 295 \$
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	83 046 \$	271 539 \$	203 671 \$	57 739 \$	88 464 \$	169 556 \$	66 957 \$	38 947 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :								
De base	0,34 \$	1,11 \$	0,83 \$	0,24 \$	0,37 \$	0,73 \$	0,30 \$	0,17 \$
Dilué	0,34 \$	1,09 \$	0,82 \$	0,24 \$	0,36 \$	0,71 \$	0,29 \$	0,17 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – IFRS	248 626	250 516	250 232	252 602	250 596	243 235	243 467	226 537
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ¹	73 298 \$	70 473 \$	68 686 \$	66 239 \$	68 789 \$	64 200 \$	61 504 \$	58 424 \$
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution ¹	0,30 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,26 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ¹	73 720 \$	70 580 \$	66 625 \$	66 824 \$	67 451 \$	66 368 \$	61 902 \$	58 848 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ¹	0,30 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,26 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, après dilution – flux de trésorerie d'exploitation	245 137	245 186	244 820	244 554	240 708	233 014	226 692	226 537
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	85 956 \$	30 867 \$	45 970 \$	96 950 \$	68 607 \$	42 704 \$	48 339 \$	84 757 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	72 221 \$	58 741 \$	49 680 \$	53 470 \$	67 507 \$	63 762 \$	47 246 \$	s. o.
Dividende par action ordinaire	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$
Total de l'actif	9 861 267 \$	9 688 357 \$	9 334 216 \$	9 104 553 \$	9 068 841 \$	8 690 655 \$	8 387 567 \$	8 278 526 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	1 456 226 \$	1 609 827 \$	1 527 179 \$	1 248 646 \$	1 277 697 \$	1 272 977 \$	1 322 909 \$	1 248 637 \$
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	4 618 170 \$	4 577 648 \$	4 352 882 \$	4 195 263 \$	4 171 426 \$	3 961 179 \$	3 666 239 \$	3 639 952 \$
Autres données								
Nombre de propriétés	159	160	160	160	159	161	160	158
Superficie locative brute (à 100 %) (en milliers)	25 168	25 217	25 215	25 278	25 137	25 238	24 800	24 431
Superficie locative brute (selon la participation proportionnelle) en milliers)	23 751	23 798	23 791	23 820	23 721	23 911	23 667	23 615
Taux d'occupation mensuel moyen (%)	95,0 %	94,8 %	94,6 %	94,9 %	95,0 %	95,0 %	94,7 %	94,6 %
Taux d'occupation total du portefeuille (%)	95,3 %	95,0 %	94,5 %	94,9 %	94,9 %	95,1 %	95,0 %	94,7 %

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Société pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016 ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board. Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles qui ont été utilisées pour les derniers états financiers consolidés annuels audités.

Le rapport annuel 2016 de la Société présente une analyse des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations utilisées et les jugements exercés dans la préparation des états financiers consolidés, soit les méthodes comptables qui ont trait aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'évaluation des instruments financiers à des fins d'évaluation et de présentation de l'information financière et à l'estimation des actifs et des passifs d'impôt différé. À l'exception de la remarque ci-après, la direction a établi qu'au 30 septembre 2017, il n'y avait eu aucun changement à l'évaluation des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations et le jugement, telles qu'elles ont été présentées en détail dans le rapport annuel 2016 de la Société.

Approche révisée de l'évaluation des immeubles de placement

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

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

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

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES FUTURS

Pour plus de précisions sur les changements de méthodes comptables futurs, se reporter à la note 3 des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 septembre 2017, le chef de la direction et la chef de la direction des finances de la Société, avec l'aide de la direction et d'autres membres du personnel de la Société, au besoin, ont élaboré les contrôles et les procédures de communication de l'information de la Société de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les divers rapports déposés ou soumis par la Société en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et présentée de façon exacte, et ont élaboré les contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers pour des besoins externes conformément aux IFRS.

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

La Société n'a apporté aucun changement à ses contrôles internes à l'égard de l'information financière au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de la Société. La Société continuera d'analyser sur une base continue ses contrôles et ses procédures pour les points susceptibles d'être améliorés.

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

RISQUES ET INCERTITUDES

Parce qu'elle détient des immeubles productifs de revenus et des propriétés destinées au développement, First Capital Realty est exposée à de nombreux risques commerciaux dans le cours normal de ses activités, qui sont susceptibles de nuire à son rendement à court et à long terme. La conjoncture économique générale et les conditions observées sur les marchés locaux, comme l'offre excédentaire de propriétés semblables ou la réduction de la demande de la part des locataires, ont une incidence sur les immeubles productifs de revenus et les propriétés destinées au développement. Il incombe à la direction, sous la supervision du conseil d'administration, de déceler et, dans la mesure du possible, d'atténuer ou de réduire l'incidence de tous ces risques commerciaux. Les principales catégories de risques auxquels la Société s'expose dans le cours de ses activités et quelques-unes des mesures qu'elle met en œuvre pour réduire l'incidence de ces risques sont présentées dans le rapport annuel 2016 de la Société. La notice annuelle la plus récente de la Société, qui fournit une description détaillée de ces risques et d'autres risques importants auxquels la Société peut être exposée, est disponible sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, ainsi que sur le site Web de la Société, à l'adresse www.fcr.ca.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

56	Bilans consolidés résumés intermédiaires
57	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
58	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
59	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
60	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
61	Notes annexes
61	1 Description de la Société
61	2 Principales méthodes comptables
62	3 Adoption de prises de position nouvelles et modifiées sur les IFRS
63	4 Immeubles de placement
68	5 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers
69	6 Débiteurs
69	7 Autres actifs
70	8 Gestion du capital
71	9 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
74	10 Débentures de premier rang non garanties
74	11 Débentures convertibles
76	12 Créiteurs et autres passifs
77	13 Capitaux propres
81	14 Bénéfice d'exploitation net
81	15 Produits d'intérêts et autres produits
82	16 Charge d'intérêts
82	17 Charges du siège social
83	18 Autres profits (pertes) et (charges)
83	19 Impôt sur le résultat
84	20 Bénéfice par action
84	21 Gestion du risque
86	22 Évaluation de la juste valeur
87	23 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
89	24 Engagements et éventualités
89	25 Opérations entre parties liées
90	26 Événements postérieurs à la date du bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	30 septembre 2017 (non audité)	31 décembre 2016 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement – centres commerciaux	4	8 957 133 \$	8 370 298 \$
Immeubles de placement – terrains destinés au développement	4	72 041	67 149
Participation dans des coentreprises		179 610	146 422
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	321 858	324 979
Total des placements immobiliers		9 530 642	8 908 848
Autres actifs non courants	7	32 007	21 997
Total des actifs non courants		9 562 649	8 930 845
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 d)	17 459	12 217
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	5	127 216	28 316
Portefeuille de projets de développement résidentiel		5 483	5 010
Débiteurs	6	24 745	21 175
Autres actifs	7	50 953	23 940
		225 856	90 658
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4 d)	72 762	83 050
Total des actifs courants		298 618	173 708
Total de l'actif		9 861 267 \$	9 104 553 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	9	863 759 \$	878 008 \$
Facilités de crédit	9	350 470	243 696
Débetures de premier rang non garanties	10	2 545 824	2 296 551
Débetures convertibles	11	54 181	103 765
Autres passifs	12	20 735	27 076
Passifs d'impôt différé	19	702 846	593 293
Total des passifs non courants		4 537 815	4 142 389
Passifs courants			
Dette bancaire	23 d)	18 794	15 914
Emprunts hypothécaires	9	150 650	109 167
Facilités de crédit	9	80 475	7 785
Débetures de premier rang non garanties	10	174 802	249 891
Débetures convertibles	11	—	103 868
Créditeurs et autres passifs	12	222 734	232 466
		647 455	719 091
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 d), 9	10 872	9 990
Total des passifs courants		658 327	729 081
Total du passif		5 196 142	4 871 470
CAPITAUX PROPRES			
Détenteurs d'actions ordinaires	13	4 618 170	4 195 263
Participation ne donnant pas le contrôle		46 955	37 820
Total des capitaux propres		4 665 125	4 233 083
Total du passif et des capitaux propres		9 861 267 \$	9 104 553 \$

Se reporter aux notes annexes.

Approuvé par le conseil d'administration :



Jon Hagan
Administrateur



Adam E. Paul
Administrateur

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
<i>(en milliers de dollars, sauf les montants par action)</i>	Note	2017	2016	2017	2016
Produits locatifs tirés des propriétés		170 670	\$ 167 877	517 252	\$ 503 553
Coûts d'exploitation des propriétés		60 060	60 265	191 080	187 862
Bénéfice d'exploitation net	14	110 610	107 612	326 172	315 691
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	15	8 693	5 095	20 815	12 488
Charge d'intérêts	16	(39 893)	(38 972)	(117 560)	(118 242)
Charges du siège social	17	(8 677)	(7 969)	(27 155)	(24 859)
Coûts de transactions abandonnées		(7)	(5)	(109)	(161)
Charge d'amortissement		(491)	(496)	(1 459)	(957)
Quote-part dans le bénéfice des coentreprises		21 145	1 488	35 894	9 454
Autres profits (pertes) et (charges)	18	(501)	(2 077)	(3 086)	(898)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	17 906	46 237	441 353	205 986
		(1 825)	3 301	348 693	82 811
Bénéfice avant impôt sur le résultat		108 785	110 913	674 865	398 502
Impôt différé	19	19 725	22 203	107 474	71 393
Bénéfice net		89 060	\$ 88 710	567 391	\$ 327 109
Bénéfice net attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		83 046	\$ 88 464	558 256	\$ 324 975
À la participation ne donnant pas le contrôle		6 014	246	9 135	2 134
		89 060	\$ 88 710	567 391	\$ 327 109
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires :					
De base	20	0,34	\$ 0,37	2,28	\$ 1,40
Dilué	20	0,34	\$ 0,36	2,25	\$ 1,36

Se reporter aux notes annexes.

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	30 septembre		30 septembre	
		2017	2016	2017	2016
Bénéfice net		89 060 \$	88 710 \$	567 391 \$	327 109 \$
Autres éléments du résultat global					
Profits latents (pertes latentes) sur les couvertures de flux de trésorerie ¹		10 619	(1 721)	14 352	(12 711)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		380	398	1 284	1 042
		10 999	(1 323)	15 636	(11 669)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	19	2 926	(352)	4 160	(3 104)
Autres éléments du résultat global		8 073	(971)	11 476	(8 565)
Résultat global		97 133 \$	87 739 \$	578 867 \$	318 544 \$
Résultat global attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires		91 119 \$	87 493 \$	569 732 \$	316 410 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle		6 014	246	9 135	2 134
		97 133 \$	87 739 \$	578 867 \$	318 544 \$

¹⁾ Éléments pouvant être reclassés ultérieurement dans le bénéfice net.
Se reporter aux notes annexes.

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
31 décembre 2016	1 022 863 \$	(11 698) \$	3 142 399 \$	41 699 \$	4 195 263 \$	37 820 \$	4 233 083 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	558 256	—	—	—	558 256	9 135	567 391
Frais d'émission, déduction faite des impôts	—	—	(176)	—	(176)	—	(176)
Dividendes	(157 733)	—	—	—	(157 733)	—	(157 733)
Intérêts sur les débetures convertibles payés en actions ordinaires	—	—	2 442	—	2 442	—	2 442
Conversion de débetures convertibles	—	—	107	(3)	104	—	104
Options, unités d'actions différées, unités d'actions restreintes et unités d'actions attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	6 051	2 487	8 538	—	8 538
Autres éléments du résultat global	—	11 476	—	—	11 476	—	11 476
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	—	—
30 septembre 2017	1 423 386 \$	(222) \$	3 150 823 \$	44 183 \$	4 618 170 \$	46 955 \$	4 665 125 \$

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
31 décembre 2015	844 382 \$	(17 062) \$	2 768 983 \$	43 649 \$	3 639 952 \$	28 362 \$	3 668 314 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	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 et autres éléments	—	—	(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 et conversion de débetures convertibles	—	—	60 294	(1 184)	59 110	—	59 110
Options, unités d'actions différées et unités d'actions restreintes, montant net	—	—	13 659	1 945	15 604	—	15 604
Autres éléments du résultat global	—	(8 565)	—	—	(8 565)	—	(8 565)
Apport 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 \$

Se reporter aux notes annexes.

Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2017	2016	2017	2016
		30 septembre	30 septembre	30 septembre	30 septembre
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		89 060 \$	88 710 \$	567 391 \$	327 109 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	4	(17 906)	(46 237)	(441 353)	(205 986)
Charge d'intérêts	16	39 893	38 972	117 560	118 242
Charge d'amortissement		491	496	1 459	957
Quote-part du bénéfice de coentreprises		(21 145)	(1 488)	(35 894)	(9 454)
Distribution des coentreprises		—	—	—	573
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	16	(38 121)	(36 223)	(116 319)	(106 710)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	23 a)	21 136	22 790	110 708	71 098
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23 b)	12 548	1 587	(40 759)	(36 181)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		85 956	68 607	162 793	159 648
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit					
Emprunts, déduction faite des coûts de financement	9	—	50 912	417 929	284 401
Versements en capital	9	(7 298)	(7 109)	(21 609)	(21 548)
Remboursements		(163 535)	(35 414)	(196 446)	(231 136)
Émission de débetures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts liés à l'émission	10	298 254	152 347	298 254	300 922
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	10	—	—	(125 000)	—
Règlement de contrats de couverture		1 618	—	1 618	(4 074)
Remboursement de débetures convertibles		(51 189)	—	(157 325)	(60 294)
Rachat de débetures convertibles	11 c)	(5)	(253)	(112)	(3 810)
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		696	167 042	4 330	287 969
Paiement de dividendes		(52 443)	(50 554)	(157 168)	(147 575)
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net		—	1 450	—	2 674
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		26 098	278 421	64 471	407 529
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition de centres commerciaux	4 c)	(8 084)	(15 450)	(18 844)	(212 973)
Acquisition de terrains destinés au développement	4 c)	—	—	—	(34 728)
Produit net de la cession de propriétés	4 d)	29 742	45 116	45 552	118 431
Distributions des coentreprises		1 453	1 390	4 535	49 284
Apports aux coentreprises		(676)	(7 290)	(1 828)	(11 626)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement		(58 588)	(55 801)	(159 442)	(161 303)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		519	652	(2 392)	(4 063)
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers	23 c)	(83 193)	(231 300)	(92 483)	(211 764)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(118 827)	(262 683)	(224 902)	(468 742)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (dette bancaire), montant net		(6 773)	84 345	2 362	98 435
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) au début de la période		5 438	(2 946)	(3 697)	(17 036)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire) à la fin de la période	23 d)	(1 335) \$	81 399 \$	(1 335) \$	81 399 \$

Se reporter aux notes annexes.

Notes annexes

1. DESCRIPTION DE LA SOCIÉTÉ

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

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, telle qu'elle a été publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et, par conséquent, ne fournissent pas toutes les informations qui seraient présentées dans des états financiers consolidés annuels audités. Ils doivent être lus parallèlement aux états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015.

b) Mode de présentation

Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis sur une base de continuité d'exploitation, et les montants sont présentés en dollars canadiens et arrondis au millier de dollars le plus proche, à moins d'indication contraire. Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables, estimations et jugements, et méthodes de calcul que ceux qui ont été utilisés pour les derniers états financiers consolidés annuels audités.

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

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

c) Approbation des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil d'administration et leur publication a été autorisée le 7 novembre 2017.

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

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

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

Instruments financiers

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

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

L'IFRS 9 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La Société a évalué l'incidence de l'IFRS 9 sur ses états financiers consolidés et a conclu que l'incidence possible est limitée à une modification du classement de certains de ses prêts et débiteurs et des actifs financiers disponibles à la vente dans la catégorie de la juste valeur par le biais du résultat net, et à l'ajout des informations supplémentaires dont la présentation est exigée selon l'IFRS 7, *Instruments financiers : informations à fournir*, au moment de l'adoption initiale de l'IFRS 9. La Société a choisi comme méthode comptable de continuer d'appliquer les exigences de la comptabilité de couverture selon l'IAS 39, plutôt que les exigences de l'IFRS 9 sur la comptabilité de couverture.

Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

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

L'IFRS 15 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La Société a évalué l'incidence de l'IFRS 15 sur ses états financiers consolidés et a conclu que le modèle de comptabilisation des produits ne sera pas modifié au moment de l'adoption de la norme. L'incidence sera limitée à l'ajout d'une note sur la ventilation de ses sources de produits, en particulier les recouvrements de ses coûts d'exploitation.

Contrats de location

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

L'IFRS 16 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, et son application anticipée est permise. La Société évalue actuellement l'incidence de l'IFRS 16 sur ses états financiers consolidés. Par suite de l'évaluation préliminaire de la norme, la Société croit que celle-ci n'aura pas d'incidence notable sur ses états financiers consolidés dans la mesure où les contrats de location passés avec les locataires devraient être comptabilisés en tant que contrats de location simple de la même façon qu'ils le sont actuellement. La Société devrait avoir terminé son évaluation d'ici le troisième trimestre de 2018.

Immeubles de placement

Les modifications apportées à l'IAS 40, *Immeubles de placement*, précisent les indications comptables qui s'appliquent et les éléments prouvant qu'il y a eu transfert, entrée ou sortie, d'un immeuble de placement. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La Société a conclu qu'il n'y a aucune incidence sur ses états financiers consolidés.

Incertitude relative aux traitements fiscaux

L'IFRIC 23, *Incertitude relative aux traitements fiscaux*, a été publiée en juin 2017 afin de clarifier les exigences de l'IAS 12, *Impôts sur le résultat*. L'IFRIC 23 clarifie l'application des diverses exigences de comptabilisation et d'évaluation lorsqu'il y a une incertitude quant au choix de traitements fiscaux. Cette interprétation est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. La Société évalue actuellement l'incidence de l'IFRIC 23 sur ses états financiers consolidés.

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de la Société pour le semestre clos le 30 septembre 2017 et l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017						
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Centres commer- ciaux	Terrains destinés au dévelop- pement
Solde au début de la période	3 711 238 \$	1 825 533 \$	2 983 726 \$	8 520 497 \$	8 453 348 \$	67 149 \$
Acquisitions	8 414	11 739	6 478	26 631	26 631	—
Dépenses d'investissement	95 261	21 449	42 732	159 442	155 126	4 316
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	242 186	65 731	133 436	441 353	433 765	7 588
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	46	741	332	1 119	1 119	—
Cessions	(11 790)	(1 716)	(33 600)	(47 106)	(47 106)	—
Solde à la fin de la période	4 045 355 \$	1 923 477 \$	3 133 104 \$	9 101 936 \$	9 022 883 \$	79 053 \$
Immeubles de placement					8 957 133 \$	72 041 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente					65 750	7 012
Total					9 022 883 \$	79 053 \$

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

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

b) Évaluation des immeubles de placement

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

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

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

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

Aux	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
		Taux de capitalisation moyen pondéré		Taux de capitalisation moyen pondéré
<i>(en millions de dollars)</i>	Juste valeur		Juste valeur	
Région centrale	3 986 \$	5,1 %	3 663 \$	5,3 %
Région de l'Est	1 916	5,9 %	1 819	6,0 %
Région de l'Ouest	3 121	5,2 %	2 971	5,3 %
Total ou moyenne pondérée	9 023 \$	5,3 %	8 453 \$	5,5 %

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

Au 30 septembre 2017	<i>(en millions de dollars)</i>
	Augmentation (diminution) correspondante de la juste valeur des centres commerciaux
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation	
(0,75) %	1 363 \$
(0,50) %	864 \$
(0,25) %	413 \$
0,25 %	(366) \$
0,50 %	(705) \$
0,75 %	(1 016) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait une augmentation de 88 M\$ ou une diminution de 77 M\$ de la juste valeur des centres commerciaux. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé ne constitue pas une mesure définie par les IFRS. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé reflète des activités immobilières stables à long terme, en supposant un certain niveau d'inoccupation, de dépenses d'investissement et de dépenses d'exploitation nécessaire pour maintenir un taux d'occupation stable. Les taux d'inoccupation moyens utilisés pour calculer le bénéfice d'exploitation net stabilisé pour les locataires autres que les locataires majeurs varient généralement de 2 % à 5 %. Une augmentation de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé, conjuguée à une diminution de 0,25 % du taux de capitalisation, entraînerait une hausse de 500 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 445 M\$ de la juste valeur des centres commerciaux.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2017 et 2016, la Société a fait l'acquisition de centres commerciaux et de terrains destinés au développement dans le but d'en tirer des produits locatifs et d'y effectuer des activités de développement et de réaménagement futures. Ces acquisitions sont décrites dans le tableau qui suit :

Trimestres clos les 30 septembre	2017		2016	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	15 871 \$	— \$	15 450 \$	— \$
Emprunts hypothécaires repris et emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	(7 787)	—	—	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	8 084 \$	— \$	15 450 \$	— \$

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017		2016	
	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement	Centres commerciaux	Terrains destinés au développement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	26 631 \$	— \$	212 973 \$	34 728 \$
Emprunts hypothécaires repris lors de l'acquisition	(7 787)	—	—	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	18 844 \$	— \$	212 973 \$	34 728 \$

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

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

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Juste valeur totale	72 762 \$	83 050 \$
Emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	10 872 \$	9 990 \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	4,6 %	4,1 %

La diminution de 10,3 M\$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2016 découle essentiellement de cessions conclues pendant l'exercice, contrebalancées par de nouveaux immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente et les variations de la juste valeur.

Au cours des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016, la Société a vendu des centres commerciaux et des terrains destinés au développement comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Total du prix de vente	30 665 \$	50 355 \$	47 106 \$	127 540 \$
Emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors des acquisitions	—	(4 500)	—	(6 950)
Immeubles – frais de vente	(923)	(739)	(1 554)	(2 159)
Total du produit en trésorerie	29 742 \$	45 116 \$	45 552 \$	118 431 \$

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 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total des centres commerciaux et des terrains destinés au développement ¹	4 045 355 \$	1 923 477 \$	3 133 104 \$	9 101 936 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				17 459
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs immobiliers				449 074
Autres actifs				82 960
Débiteurs				24 745
Participation dans des coentreprises				179 610
Portefeuille de projets de développement résidentiel				5 483
Total de l'actif				9 861 267 \$

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

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

5. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	130 070 \$	131 955 \$
Placement dans une société en commandite disponible à la vente	2 588	3 824
Dépôt sur un immeuble de placement b)	189 200	189 200
Total non courant	321 858 \$	324 979 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires a)	112 342 \$	15 347 \$
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net c)	14 874	12 969
Total – courants	127 216 \$	28 316 \$
Total	449 074 \$	353 295 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 30 septembre 2017, le solde non courant de ces créances portait intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 7,9 % (6,9 % au 31 décembre 2016) et vient à échéance entre 2017 et 2023.
- b) Au cours du troisième trimestre de 2016, la Société a consenti une avance de 189,2 M\$ à titre de dépôt pour l'acquisition d'un immeuble de placement en construction situé à One Bloor Street, à Toronto. Le dépôt porte intérêt à un taux de 4,5 % jusqu'à la date de clôture de l'acquisition, prévue au quatrième trimestre de 2017.
- c) La Société a investi dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

6. DÉBITEURS

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 2,2 M\$ (3,6 M\$ au 31 décembre 2016))	22 635 \$	19 291 \$
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	2 110	1 884
Total	24 745 \$	21 175 \$

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

7. AUTRES ACTIFS

Aux	Notes	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 6,7 M\$ (5,1 M\$ au 31 décembre 2016))		12 400 \$	9 986 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 3,8 M\$ (3,5 M\$ au 31 décembre 2016))		2 482	2 453
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	6 884	6 875
Dérivés à la juste valeur	22	10 241	2 683
Total – non courants		32 007 \$	21 997 \$
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		3 837 \$	2 668 \$
Charges payées d'avance		36 141	6 719
Autres dépôts		336	1 074
Trésorerie soumise à restrictions		50	3 724
Dérivés à la juste valeur	22	10 589	9 755
Total – courants		50 953 \$	23 940 \$
Total		82 960 \$	45 937 \$

8. GESTION DU CAPITAL

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

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

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	18 794 \$	15 914 \$
Emprunts hypothécaires	1 025 338	995 925
Facilités de crédit	430 945	251 481
Emprunts hypothécaires liés à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la Société)	42 209	46 741
Facilités de crédit liées à la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation de la Société)	101 075	80 131
Débetures de premier rang non garanties	2 725 000	2 550 000
Débetures convertibles	55 093	212 635
Capitalisation des capitaux propres		
Actions ordinaires (selon un cours de clôture par action de 19,68 \$ (20,67 \$ au 31 décembre 2016))	4 801 218	5 033 286
Total du capital investi	9 199 672 \$	9 186 113 \$

La Société est assujettie aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débetures de premier rang non garanties et ses facilités de crédit. Conformément aux modalités des ententes de crédit de la Société, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Au 30 septembre 2017, la Société respectait toutes les clauses restrictives financières qui s'appliquent à elle.

Les principaux ratios de la Société sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	Clauses restrictives	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Ratio de la dette nette sur l'actif total		43,3 %	42,6 %
Ratio du total des actifs non grevés sur les emprunts non garantis, calculés selon un taux de capitalisation moyen de dix trimestres ¹	≥1,3	2,1	2,0
Capitaux propres, en utilisant une moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars) ¹	>1,6 G\$	4,4 \$	4,0 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ¹	<35 %	12,4 %	12,7 %
Pour les quatre trimestres des périodes closes les			
Ratio de couverture des intérêts (ratio BAIIA/charge d'intérêts) ¹	>1,65	2,5	2,5
Ratio de couverture des charges fixes (ratio BAIIA/service de la dette) ¹	>1,50	2,2	2,2

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

Les ratios ci-dessus comprennent des mesures non définies par les IFRS. Certains calculs sont nécessaires selon les clauses restrictives de la dette et, pour cette raison, représentent des mesures significatives. Les mesures utilisées dans ces ratios sont décrites dans les états financiers consolidés annuels audités de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015.

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 025 281 \$	997 165 \$
Facilités de crédit non garanties	338 595	183 451
Facilités de crédit garanties	92 350	68 030
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	1 456 226 \$	1 248 646 \$
Courants	231 125 \$	116 952 \$
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	10 872	9 990
Non courants	1 214 229	1 121 704
Total	1 456 226 \$	1 248 646 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties sont garantis par les immeubles de placement de la Société. Au 30 septembre 2017, un montant d'environ 2,5 G\$ (2,4 G\$ au 31 décembre 2016) des immeubles de placement, qui totalisaient 9,1 G\$ (8,5 G\$ au 31 décembre 2016) (note 4 a)), avait été donné en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties.

Au 30 septembre 2017, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 4,4 % (4,5 % au 31 décembre 2016) et venaient à échéance de 2017 à 2027. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires était de 4,4 % (4,4 % au 31 décembre 2016).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 30 septembre 2017 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2017 (reste de l'exercice)	7 174 \$	30 646 \$	37 820 \$	5,2 %
2018	25 486	124 321	149 807	5,4 %
2019	22 846	106 714	129 560	6,5 %
2020	21 278	45 858	67 136	5,3 %
2021	19 588	73 397	92 985	4,4 %
De 2022 à 2027	54 990	493 040	548 030	3,6 %
	151 362 \$	873 976 \$	1 025 338 \$	4,4 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(57)	
Total			1 025 281 \$	

La Société peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, et aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux LIBOR ou aux taux préférentiels américains lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars américains. Au 30 septembre 2017, la Société avait prélevé 271,3 M\$ US, et la dette bancaire aux termes de ses facilités de crédit non garanties totalisait 18,8 M\$ CA. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, la Société avait conclu des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Au cours du deuxième trimestre, la Société a reporté l'échéance de sa facilité de crédit non garantie de 800 M\$ au 30 juin 2022, essentiellement selon les mêmes modalités.

Au 30 septembre 2017, les facilités de crédit de la Société se résument comme suit :

Au 30 septembre 2017	Capacité d'emprunt	Montants prélevés	Dette bancaire et lettres de crédit en cours	Somme pouvant être prélevée	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2022 ¹	800 000 \$	(187 200) \$	(50 931) \$	561 869 \$	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 juin 2022
Facilité de crédit non renouvelable arrivant à échéance en 2020 ²	150 000	(151 395)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 % ou \$ US au LIBOR + 1,20 %	30 octobre 2020
Facilités de crédit garanties relatives à la construction :						
Arrivant à échéance en 2018	115 000	(57 403)	(1 475)	56 122	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	13 février 2018
Arrivant à échéance en 2018	15 907	(15 572)	—	335	AB + 1,125 % ou préférentiel + 0,125 %	31 mars 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	1 100 282 \$	(430 945) \$	(52 406) \$	618 326 \$		

¹⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 184,3 M\$ CA en dollars américains, montant réévalué à 187,2 M\$ CA, au 30 septembre 2017.

²⁾ La Société avait prélevé l'équivalent de 150,0 M\$ CA en dollars américains; au 30 septembre 2017, ce montant avait été réévalué à 151,4 M\$ CA.

10. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		30 septembre 2017			31 décembre 2016	
Série	Échéance	Taux d'intérêt		Capital impayé	Passif	Passif
		Nominal	Effectif			
H	31 janvier 2017	5,85 %	5,99 %	— \$	— \$	124 985 \$
I	30 novembre 2017	5,70 %	5,79 %	125 000	124 983	124 906
J	30 août 2018	5,25 %	5,66 %	50 000	49 819	49 761
K	30 novembre 2018	4,95 %	5,17 %	100 000	99 755	99 602
L	30 juillet 2019	5,48 %	5,61 %	150 000	149 669	149 542
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	175 000	174 990	174 988
N	1 ^{er} mars 2021	4,50 %	4,63 %	175 000	174 313	174 177
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	200 000	198 759	198 567
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	247 398	247 066
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	298 911	298 794
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	301 212	301 323
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	301 633	301 768
T	6 mai 2026	3,60 %	3,56 %	300 000	300 887	300 963
U	12 juillet 2027	3,75 %	3,82 %	300 000	298 297	—
Total ou moyenne pondérée		4,42 %	4,48 %	2 725 000 \$	2 720 626 \$	2 546 442 \$
Courantes				175 000	174 802	249 891
Non courantes				2 550 000	2 545 824	2 296 551
Total				2 725 000 \$	2 720 626 \$	2 546 442 \$

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

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

11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Aux		30 septembre 2017				31 décembre 2016			
Série	Date d'échéance	Taux d'intérêt		Capital	Passif	Capitaux propres	Capital	Passif	Capitaux propres
		Nominal	Effectif						
E	31 janvier 2019	5,40 %	6,90 %	—	—	—	54 666	53 095	2 084
F	31 janvier 2019	5,25 %	6,07 %	—	—	—	51 584	50 773	351
I	31 juillet 2019	4,75 %	6,19 %	—	—	—	51 210	49 822	1 403
J	28 février 2020	4,45 %	5,34 %	55 093	54 181	386	55 175	53 943	386
Total ou moyenne pondérée		4,45 %	5,34 %	55 093 \$	54 181 \$	386 \$	212 635 \$	207 633 \$	4 224 \$
Courantes				—	—	—	106 250	103 868	—
Non courantes				55 093	54 181	386	106 385	103 765	4 224
Total				55 093 \$	54 181 \$	386 \$	212 635 \$	207 633 \$	4 224 \$

a) Capital et intérêts

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, 0,1 million d'actions ordinaires (0,7 million d'actions ordinaires pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) ont été émises, pour un montant de 2,4 M\$ (13,6 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016), aux fins du versement des intérêts courus aux détenteurs de débetures convertibles.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, la Société a aussi versé 3,9 M\$ en trésorerie (0,1 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) aux fins du versement des intérêts courus 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 (conditionnel ¹)	Option de la Société de racheter à la valeur du montant en capital ²	Prix de conversion
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 \$ ³

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 28 février 2018 et de 27,75 \$ par action ordinaire par la suite.

b) Remboursement de capital

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

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

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

En date du 29 août 2016, la Société a renouvelé son offre de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre de rachat ») visant toutes ses séries de débetures convertibles alors en circulation. L'offre de rachat est arrivée à échéance le 28 août 2017 sans être renouvelée par la Société. Tous les rachats effectués dans le cadre de l'offre de rachat l'ont été aux prix du marché ayant cours lors du rachat, et le moment a été déterminé par la Société ou en son nom.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2017 et 2016, les montants en capital des débetures convertibles rachetées et les montants payés pour ces rachats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017		2016	
	Montant en capital racheté	Montant payé	Montant en capital racheté	Montant payé
Total	110 \$	112 \$	3 762 \$	3 810 \$

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Note	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations a)		8 147 \$	7 815 \$
Contrats de location de terrains à payer		9 102	9 423
Dérivés à la juste valeur	22	1 418	6 469
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement – centre commercial		1 773	1 763
Produit différé		295	1 606
Total – non courants		20 735 \$	27 076 \$
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		65 282 \$	66 343 \$
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		44 600	49 204
Dividendes à payer		52 452	52 330
Intérêts à payer		34 016	38 016
Dépôts des locataires		26 384	26 573
Total – courants		222 734 \$	232 466 \$
Total		243 469 \$	259 542 \$

- a) La Société a des obligations au titre de la remise en état de l'environnement à certains des sites faisant partie de son portefeuille d'immeubles. La Société a comptabilisé également dans les autres actifs un produit connexe à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement totalisant 6,9 M\$ (note 7).

13. CAPITAUX PROPRES

a) Capital social

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		2017		2016	
	Note	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré	Nombre d'actions ordinaires	Capital déclaré
Émises et en circulation au début de la période		243 507	3 142 399 \$	225 538	2 768 983 \$
Paiement d'intérêts sur les débentures convertibles	11	124	2 442	673	13 645
Conversion de débentures convertibles	11	4	107	3 080	60 294
Exercice d'options et d'unités d'actions restreintes, attribuées en fonction de la performance et différées, et règlement de ces unités		329	6 051	728	13 659
Émission d'actions ordinaires		—	—	13 087	287 589
Coûts liés à l'émission d'actions et autres, déduction faite de l'incidence fiscale		—	(176)	—	(9 125)
Émises et en circulation à la fin de la période		243 964	3 150 823 \$	243 106	3 135 045 \$

Les dividendes trimestriels déclarés par action ordinaire se sont établis à 0,645 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 (0,645 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016).

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

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017				2016			
	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débiteures convertibles	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des débiteures convertibles	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total
Solde au début de la période	20 954 \$	4 224 \$	16 521 \$	41 699 \$	19 532 \$	6 833 \$	17 284 \$	43 649 \$
Rachat de débiteures convertibles	3 834	(3 837)	—	(3)	1 386	(2 561)	—	(1 175)
Rachat de débiteures convertibles	1	(1)	—	—	36	(45)	—	(9)
Options dont les droits sont acquis	—	—	654	654	—	—	618	618
Exercice d'options	(272)	—	(874)	(1 146)	—	—	(1 146)	(1 146)
Unités d'actions différées	—	—	564	564	—	—	559	559
Unités d'actions restreintes	—	—	1 705	1 705	—	—	1 563	1 563
Unités d'actions attribuées en fonction de la performance	—	—	1 047	1 047	—	—	351	351
Règlement d'unités d'actions restreintes, attribuées en fonction de la performance et différées	—	—	(337)	(337)	—	—	—	—
Solde à la fin de la période	24 517 \$	386 \$	19 280 \$	44 183 \$	20 954 \$	4 227 \$	19 229 \$	44 410 \$

c) Options sur actions

Au 30 septembre 2017, la Société était autorisée à attribuer jusqu'à 19,7 millions d'options sur actions ordinaires (15,2 millions au 31 décembre 2016) à l'intention des employés, dirigeants et administrateurs de la Société. Au 30 septembre 2017, 5,5 millions d'options sur actions ordinaires (1,7 million au 31 décembre 2016) pouvaient encore être attribuées à des employés, dirigeants et administrateurs de la Société. De plus, au 30 septembre 2017, 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 2017 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 9,81 \$ à 20,24 \$ (9,81 \$ à 20,24 \$ au 31 décembre 2016).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, un montant de 0,6 M\$ (0,5 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) a été comptabilisé à titre de charge liée aux options sur actions.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017		2016	
	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	4 206	18,15 \$	4 199	17,56 \$
Attribuées a)	869	20,07	1 000	19,69
Exercées b)	(531)	16,98	(728)	17,18
Déchues	(111)	18,89	(30)	18,96
Arrivées à expiration	(1)	17,67	(2)	15,47
En cours à la fin de la période	4 432	18,65 \$	4 439	18,09 \$

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2017	2016
Options sur actions attribuées (en milliers)	869	1 000
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans	10 ans
Prix d'exercice	20,07 \$	19,69 \$
Taux de volatilité moyen pondéré	15,0 %	15,0 %
Durée de vie moyenne pondérée prévue des options	6 ans	6 ans
Rendement moyen pondéré de l'action	4,26 %	4,35 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,31 %	0,78 %
Juste valeur (en milliers)	1 125 \$	1 082 \$

- b) Le prix moyen pondéré par action auquel les options ont été exercées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 était de 20,14 \$ (21,34 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016).

d) Régimes d'unités d'actions

Les régimes d'unités d'actions de la Société comprennent un régime d'unités d'actions différées (« UAD ») à l'intention des administrateurs et un régime d'unités d'actions restreintes qui prévoit l'émission d'unités d'actions incessibles (« UAI ») et d'unités d'actions attribuées en fonction de la performance (« UAP »). En vertu de ces régimes, un participant a droit à une action ordinaire ou à l'équivalent de sa valeur en trésorerie, au gré de la Société : i) au moment du remboursement au détenteur, après la date à laquelle celui-ci cesse d'être un administrateur de la Société ou de l'une des filiales de celle-ci (la « date de départ »), mais au plus tard le 15 décembre de la première année civile débutant après la date de départ, dans le cas des UAD, et ii) le 15 décembre de la troisième année civile suivant l'année pour les UAI attribuées avant le 1^{er} juin 2015, et pour toutes les UAI attribuées après cette date, au troisième anniversaire de la date d'attribution. En vertu du régime d'UAP, un participant a le droit de recevoir, au gré de la Société, de 0,5 à 1,5 action ordinaire, ou l'équivalent de sa valeur en trésorerie, par UAP attribuée au troisième anniversaire de la date d'attribution. Lorsque la Société déclare des dividendes sur ses actions ordinaires, les détenteurs des unités attribuées au titre de chaque régime touchent des dividendes sous forme d'unités supplémentaires.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers)	2017		2016	
	UAD	UAI/UAP	UAD	UAI/UAP
En cours au début de la période	275	471	349	374
Attribuées a) b)	22	191	26	171
Dividendes déclarés	9	23	11	10
Exercées	—	(19)	—	—
Déchues	—	(18)	—	—
En cours à la fin de la période	306	648	386	555
Charge comptabilisée pour la période	379 \$	2 492 \$	328 \$	1 683 \$

- a) La juste valeur des UAD attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, qui était de 0,4 M\$ (0,4 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société en vigueur à la date d'attribution. La juste valeur des unités d'actions restreintes attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, qui était de 1,6 M\$ (1,3 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016), a été évaluée selon le cours de l'action de la Société en vigueur à la date d'attribution.
- b) La juste valeur associée aux UAP attribuées au cours la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 était de 2,2 M\$ (2,2 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016). La juste valeur est calculée selon le modèle de simulation de Monte-Carlo d'après les hypothèses ci-dessous ainsi qu'un facteur d'ajustement du marché fondé sur le rendement total pour l'actionnaire des actions ordinaires de la Société par rapport à l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX.

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

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

14. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

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

Trimestre clos le 30 septembre 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	70 281 \$	44 749 \$	56 331 \$	171 361 \$	(691) \$	170 670 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	25 411	18 082	18 292	61 785	(1 725)	60 060
Bénéfice d'exploitation net	44 870 \$	26 667 \$	38 039 \$	109 576 \$	1 034 \$	110 610 \$

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 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	213 795 \$	135 461 \$	170 158 \$	519 414 \$	(2 162) \$	517 252 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	79 281	58 731	57 180	195 192	(4 112)	191 080
Bénéfice d'exploitation net	134 514 \$	76 730 \$	112 978 \$	324 222 \$	1 950 \$	326 172 \$

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 \$

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent respectivement 4,4 M\$ et 15,2 M\$ (respectivement 5,2 M\$ et 16,2 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) se rapportant à la rémunération du personnel.

15. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

	Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2017	2016	2017	2016
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et des placements en trésorerie	5	210 \$	267 \$	746 \$	851 \$
Produits d'intérêts provenant de créances hypothécaires, de dépôts et de prêts	5	5 187	3 198	13 687	7 310
Honoraires et autres produits		3 296	1 630	6 382	4 327
Total		8 693 \$	5 095 \$	20 815 \$	12 488 \$

16. CHARGE D'INTÉRÊTS

	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2017	2016	2017	2016
Emprunts hypothécaires	9	11 879 \$	12 054 \$	35 719 \$	35 957 \$
Facilités de crédit	9	2 095	1 860	7 455	5 193
Déventures de premier rang non garanties	10	30 421	28 333	85 727	82 421
Déventures convertibles	11	983	3 175	4 420	11 411
Total de la charge d'intérêts		45 378	45 422	133 321	134 982
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(5 485)	(6 450)	(15 761)	(16 740)
Charge d'intérêts		39 893 \$	38 972 \$	117 560 \$	118 242 \$
Intérêts sur les déventures convertibles payés en actions ordinaires	11	—	(5 282)	(2 442)	(13 645)
Variation des intérêts courus		(823)	3 540	4 000	5 174
Excédent (insuffisance) du taux d'intérêt effectif sur le taux d'intérêt nominal des déventures de premier rang non garanties et des déventures convertibles		260	7	625	(159)
Excédent du taux d'intérêt effectif sur le taux d'intérêt nominal sur les emprunts hypothécaires repris		243	499	1 089	1 737
Amortissement des coûts de financement différés		(1 452)	(1 513)	(4 513)	(4 639)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		38 121 \$	36 223 \$	116 319 \$	106 710 \$

17. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 868 \$	5 957 \$	21 175 \$	19 671 \$
Rémunération sans effet sur la trésorerie	1 091	891	3 130	2 465
Autres coûts du siège social	2 580	2 603	8 302	7 496
Total des charges du siège social	10 539	9 451	32 607	29 632
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 862)	(1 482)	(5 452)	(4 773)
Charges du siège social	8 677 \$	7 969 \$	27 155 \$	24 859 \$

18. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	— \$	— \$	79 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	1 412	(696)	1 905	1 194
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	(1 011)	43	(3 344)	(1 109)
Produit tiré de Target	—	—	—	3 150
Immeubles de placement – frais de vente	(923)	(739)	(1 554)	(2 159)
Frais de restructuration	—	(653)	—	(1 988)
Autres	21	(32)	(93)	(65)
Total	(501) \$	(2 077) \$	(3 086) \$	(898) \$

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 2017 et 2016 :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'imposition fédéral-provincial combiné de 26,6 % pour le Canada	28 937 \$	29 503 \$	179 514 \$	106 002 \$
Augmentation (diminution) de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Tranche de gains en capital non imposables et autres	(8 736)	(8 241)	(71 654)	(36 053)
Autres	(476)	941	(386)	1 444
Impôt différé	19 725 \$	22 203 \$	107 474 \$	71 393 \$

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	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires	83 046 \$	88 464 \$	558 256 \$	324 975 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débetures convertibles, déduction faite de l'impôt	721	2 330	2 891	6 933
Bénéfice entrant dans le calcul du bénéfice dilué par action	83 767 \$	90 794 \$	561 147 \$	331 908 \$
<i>(en milliers)</i>				
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entrant dans le calcul du bénéfice de base par action	244 854	239 846	244 662	232 857
Options	283	862	352	596
Débetures convertibles	3 489	9 888	4 737	10 132
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution	248 626	250 596	249 751	243 585

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 canadiens, sauf le nombre d'options en milliers)</i>	Nombre d'actions, advenant l'exercice		
	Prix d'exercice	2017	2016
Options sur actions ordinaires	20,07 \$	869	—
Options sur actions ordinaires	20,24 \$	145	—

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre <i>(en dollars canadiens, sauf le nombre d'options en milliers)</i>	Nombre d'actions, advenant l'exercice		
	Prix d'exercice	2017	2016
Options sur actions ordinaires et débetures convertibles	s. o.	—	—

21. GESTION DU RISQUE

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

a) Risque de taux d'intérêt

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

b) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ou les débiteurs éprouvent des difficultés financières et qu'ils refusent de s'acquitter de leurs obligations relatives aux contrats de location conclus ou aux emprunts, ou qu'ils soient dans l'incapacité de le faire. La Société réduit le risque de perte de crédit relatif aux locataires en investissant dans des propriétés bien situées dans des marchés urbains qui attirent des locataires de grande qualité, en s'assurant que ses locataires sont diversifiés de même qu'en réduisant le montant auquel elle est exposée relativement à chacun de ses locataires. Au 30 septembre 2017, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») représentait 10,4 % 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 2017 :

Au 30 septembre 2017	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2017	2018 à 2019	2020 à 2021	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	7 174 \$	48 332 \$	40 866 \$	54 990 \$	151 362 \$
Remboursement à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	30 646	231 035	119 255	493 040	873 976
Facilités de crédit et dette bancaire	—	92 350	151 395	205 994	449 739
Débitures de premier rang non garanties	125 000	300 000	350 000	1 950 000	2 725 000
Obligations au titre des intérêts ¹	45 708	306 649	233 905	282 012	868 274
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	267	2 285	2 296	19 520	24 368
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	57 094	22 318	—	—	79 412
Autres coûts engagés	63 130	23 926	—	—	87 056
Total des obligations contractuelles²	329 019 \$	1 026 895 \$	897 717 \$	3 005 556 \$	5 259 187 \$

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 2017 (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, sauf si la Société a fait part de son intention de les payer en trésorerie.

La Société gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit non garanties et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'elle le juge approprié. Au 30 septembre 2017, la Société avait prélevé des avances en trésorerie de 338,6 M\$ (183,5 M\$ au 31 décembre 2016) sur ses facilités de crédit non garanties.

Par ailleurs, au 30 septembre 2017, la Société avait des découverts bancaires et des lettres de crédit en cours de 52,5 M\$ (48,2 M\$ au 31 décembre 2016) qui ont été consentis par des institutions financières dans le but principal de soutenir certaines obligations contractuelles de la Société.

22. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

Aux	30 septembre 2017			31 décembre 2016		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Évalués à la juste valeur						
Actifs financiers						
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net	14 874 \$	— \$	— \$	12 969 \$	— \$	— \$
Placements dans des titres de participation disponibles à la vente	—	—	2 588	—	—	3 824
Dérivés à la juste valeur (actifs)	—	20 830	—	—	12 438	—
Passifs financiers						
Dérivés à la juste valeur (passifs)	—	1 418	—	—	6 469	—
Évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	— \$	— \$	242 390 \$	— \$	— \$	144 379 \$
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 039 103	—	—	996 835	—
Facilités de crédit	—	430 945	—	—	251 481	—
Débiteures de premier rang non garanties	—	2 812 421	—	—	2 691 059	—
Débiteures convertibles	56 195	—	—	214 423	—	—

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

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée en utilisant la valeur actualisée des contrats à terme et des swaps à l'aide de taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché. Les modèles tiennent également compte de la qualité du crédit des contreparties, des courbes des taux d'intérêt et des courbes des taux à terme. Au 30 septembre 2017, les taux d'intérêt se situaient entre 2,1 % et 4,0 % (entre 1,7 % et 3,3 % au 31 décembre 2016). Le tableau suivant présente la juste valeur des actifs (passifs) des instruments de couverture de la Société :

	Désigné comme instrument de couverture	Échéance au 30 septembre 2017	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Actifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	Octobre 2017	6 404 \$	6 279 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Juin 2025 à mars 2027	10 241	2 683
Swaps de devises	Non	Octobre 2017	4 185	3 476
Total			20 830 \$	12 438 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Mars 2022 à juillet 2024	1 418	6 469
Total			1 418 \$	6 469 \$

23. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		2017	2016	2017	2016
Ajustement de loyers calculé de façon linéaire		(165) \$	(1 812) \$	(1 119) \$	(4 968) \$
Immeubles de placement – frais de vente	18	923	739	1 554	2 159
(Profits réalisés) pertes réalisées à la vente de titres négociables	18	—	—	—	(79)
(Profits latents) pertes latentes sur les titres négociables classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	18	(1 412)	696	(1 905)	(1 194)
Profits liés (pertes liées) au remboursement anticipé de la dette, montant net	18	1 011	(43)	3 304	1 109
Charge de rémunération sans effet sur la trésorerie		1 168	975	3 323	2 646
Impôt différé	19	19 632	22 203	105 458	71 393
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		(21)	32	93	32
Total		21 136 \$	22 790 \$	110 708 \$	71 098 \$

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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Débiteurs	3 970 \$	8 327 \$	(3 570) \$	(927) \$
Charges payées d'avance	8 192	(1 595)	(29 422)	(30 716)
Dettes fournisseurs et charges à payer	1 717	(5 863)	(5 101)	(4 509)
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	(245)	1 593	(204)	2 018
Variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 086)	(875)	(2 462)	(2 047)
Total	12 548 \$	1 587 \$	(40 759) \$	(36 181) \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(83 256) \$	(231 348) \$	(94 525) \$	(232 610) \$
Remboursements des prêts et créances hypothécaires	63	48	2 042	20 758
Placement dans des titres négociables, montant net	—	—	—	(742)
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	—	—	830
Total	(83 193) \$	(231 300) \$	(92 483) \$	(211 764) \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie (dette bancaire)

Aux	30 septembre	31 décembre
	2017	2016
Trésorerie ¹	17 459 \$	12 217 \$
Dettes bancaires	(18 794)	(15 914)
Total	(1 335) \$	(3 697) \$

¹⁾ Constituée principalement de trésorerie liée à des copropriétés et à des propriétés gérées par des tiers

24. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

- a) La Société est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation ayant un effet défavorable important sur la situation financière de la Société.
- b) La Société est responsable conjointement et solidairement ou à titre de garant, de façon conditionnelle, d'un montant d'environ 123,8 M\$ (108,1 M\$ au 31 décembre 2016) auprès de différents prêteurs relativement à certaines obligations de tiers, y compris, sans toutefois s'y limiter, des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans les coentreprises et les actifs sous-jacents.
- c) La Société est éventuellement redevable, par voie de lettres de crédit émises à son intention dans le cours normal des activités par des institutions financières, d'un montant de 33,7 M\$ (32,3 M\$ au 31 décembre 2016).
- d) La Société a des obligations en tant que preneur à bail de terrains dans le cadre de contrats de location à long terme. Les engagements annuels dans le cadre de ces contrats de location de terrains s'élèvent à environ 1,1 M\$ (1,0 M\$ au 31 décembre 2016), l'obligation totale s'établissant à 24,4 M\$ (20,1 M\$ au 31 décembre 2016).
- e) Dans le cours normal des activités, la Société a amorcé des négociations et a conclu diverses ententes relativement à la possibilité d'acquérir de nouvelles propriétés et de céder des propriétés composant déjà son portefeuille. Aucun de ces engagements ou éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait avoir une incidence importante sur la situation financière de la Société.
- f) La Société est conjointement garante au moyen d'une option de vente qui peut être exercée jusqu'en octobre 2022.

25. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

a) Actionnaire important

Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») est un actionnaire important de la Société. Au 30 septembre 2017, Gazit était le propriétaire véritable de 32,6 % (36,4 % au 31 décembre 2016) des actions ordinaires de la Société. Norstar Holdings Inc. est la partie exerçant le contrôle ultime de Gazit. Au premier trimestre de 2017, Gazit a liquidé 9 000 000 d'actions ordinaires de la Société.

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Remboursement de services professionnels	— \$	— \$	97 \$	143 \$

Au 30 septembre 2017, les montants à payer par Gazit s'élevaient à 0,1 M\$ (0,1 M\$ au 31 décembre 2016).

b) Coentreprise

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, une filiale de Main and Main Developments LP a reçu de M+M Urban Realty LP des honoraires relativement aux propriétés et à la gestion des actifs, lesquels sont compris dans les honoraires et autres produits consolidés de la Société totalisant 0,7 M\$ et 1,9 M\$ (0,6 M\$ et 1,6 M\$ au 30 septembre 2016).

c) Filiales de la Société

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

26. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Dividende pour le quatrième trimestre

La Société a annoncé qu'elle versera, pour le quatrième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 16 janvier 2018 à ses actionnaires inscrits le 29 décembre 2017.

Information à l'intention des actionnaires

SIÈGE SOCIAL

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

BUREAU DE MONTRÉAL

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

BUREAU DE CALGARY

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

BUREAU D'EDMONTON

Northgate Centre, Unit 2004
9499-137 Avenue
Edmonton (Alberta) T5E 5R8
Tél. : 780 475 3695
Télé. : 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
Télé. : 604 242 0266

SYMBOLES À LA BOURSE DE TORONTO

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

AGENT DES TRANSFERTS

Computershare Trust Company of
Canada
100 University Avenue, 11th Floor
Toronto (Ontario) M5J 2Y1
(Sans frais) 1 800 564 6253

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION

Adam E. Paul
Président et chef de la direction

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

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

Gareth Burton
Premier vice-président, Construction

Carmine Francella
Premier vice-président, Location

Alison Harnick
*Chef des affaires juridiques
et secrétaire générale*

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

Maryanne McDougald
Première vice-présidente, Exploitation

Gregory J. Menzies
Chef de projet, Yorkville Village

Jodi M. Shpigel
Première vice-présidente, Développement

AUDITEURS

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

ADMINISTRATEURS

Dori J. Segal
*Président du conseil
First Capital Realty Inc.
Vice-président du conseil
et chef de la direction
Gazit Globe
Toronto (Ontario)*

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

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

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

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

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

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

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



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

T 416.504.4114
F 416.941.1655
www.fcr.ca